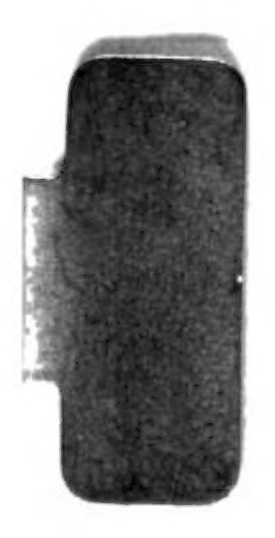

Digitized by Google




UNIVERSITY
OF MINNESOTA
OMNIBUS
ARTIBUS
VINCULUM



Zur gefl. Beachtung.

Die Bände 92, 95 und 97 folgen in etwa 14 Tagen; Band 93 wurde am 20. Juni d. J. ausgegeben.

Schriften

des

Vereins für Socialpolitik.

XCIV.

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage.

Erster Band. Erste Abteilung.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.

Neue Untersuchungen

über die

Wohnungsfrage

in Deutschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

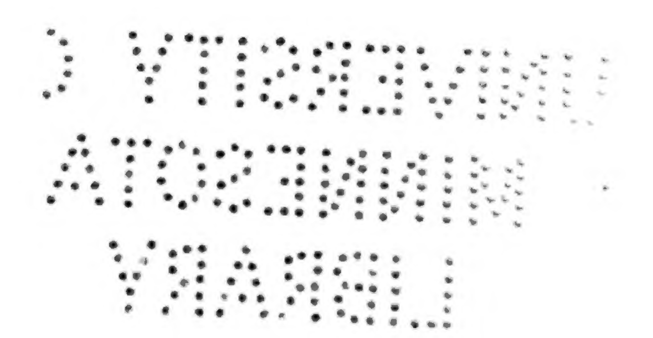
Erster Band.

Deutschland und Österreich.

Erster Band. Erste Abteilung.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.



Vorwort.

Der Verein für Socialpolitik hat sich schon einmal in den Jahren 1885 und 86 in seinen Schriften wie auf seiner Generalversammlung mit der Wohnungsfrage beschäftigt (vgl. Schriften des Vereins Band 30 und 31). Damals hat er vor allem durch eine Reihe von monographischen Darstellungen das Vorhandensein einer Wohnungsfrage in Deutschland und ihr Wesen festgestellt und die Wege zur Lösung erstmals abgesteckt.

Als in der Ausschußsitzung des Vereins im Frühjahr 1899 auf Antrag des Unterzeichneten beschlossen wurde, neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage anzustellen, war man sich allgemein darüber klar, daß es diesmal nicht die Aufgabe sei, anders als durch Fortsetzung der „Wohnungsstatistik“, die Existenz einer Wohnungsfrage bezw. einer Wohnungsnot zu beweisen, die nur noch die Organisationen der Hausbesitzer bestreiten — sondern vielmehr, alle die vielen und doch noch lange nicht genügenden Versuche, welche in den letzten fünfzehn Jahren in Deutschland und besonders im Ausland zur Lösung der Wohnungsfrage gemacht worden sind, einmal zusammenfassend zu überschauen, sie kritisch zu prüfen und daraus detailliertere Vorschläge für das weitere Vorgehen abzuleiten.

Der für diese Untersuchung gebildete Ausschuß beauftragte eine Subkommission, bestehend aus den Herren Professor Dr. Albrecht (Berlin), Professor Dr. Sombart (Breslau) und mir, mit der Abfassung des Programms und der Auswahl der Mitarbeiter, wobei die Sach- und Personenkenntnis des erstgenannten dem Verein ausgezeichnete Dienste leistete. Im Namen dieser

Kommission versandte der mit der Leitung der Publikation beauftragte unterzeichnete Herausgeber folgendes Programm an die Mitarbeiter:

Untersuchung über die Wohnungsfrage.

Der Verein für Socialpolitik hat beschlossen, eine neue Untersuchung über die Wohnungsfrage zu veranstalten. Sie bezweckt einerseits eine umfassende Darstellung aller zur Lösung dieser Frage in den letzten Jahrzehnten in Deutschland, Österreich-Ungarn und den wichtigsten anderen Staaten gemachten Versuche, verbunden mit einer Kritik ihrer Erfolge, und andererseits eine Prüfung der weiterhin zu ergreifenden Maßregeln. Beides ist daher von den Bearbeitern der einzelnen Fragen bezw. Länder stets scharf auseinanderzuhalten, so daß außer ihren subjektiv wertvollen Anschauungen über die künftige Wohnungspolitik vor allem eine objektive Darstellung der bisherigen gegeben wird; bei dem sonstigen Ausland (außer Österreich) werden sich die Bearbeiter wegen des beschränkten, ihnen zur Verfügung stehenden Raumes überhaupt auf letztere beschränken müssen.

Aus den Beratungen des für diese Untersuchung eingesetzten Sonderausschusses und der von ihm gewählten Subkommission, bestehend aus den Herren Dr. Albrecht-Berlin, Dr. C. J. Fuchs-Freiburg i. B. und Dr. W. Sombart-Breslau ist folgender Arbeitsplan hervorgegangen:

A. Deutsches Reich und Österreich.

Einleitung.

1. Wohnungsstatistik und Wohnungsenquete (Überblick über die seit 1886 veröffentlichten Ergebnisse im Anschluß an Band XXX und XXXI der Schriften des Vereins für Socialpolitik).

2. Die Entwicklung der städtischen Bauthätigkeit und der städtischen Grundrente (insbesondere in Berlin und Wien).

I. Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

a) Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen (inkl. Sanierung oder Beseitigung ungesunder Quartiere),
b) Stadterweiterungsplan und dessen Durchführung (Umlegung und Enteignung),
c) Bauordnung,
d) Mietrecht.

II. Die Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.

a) Bau von kleinen Wohnungen durch private Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften, Baugenossenschaften und in eigener Regie der Gemeinden 2c.,
b) Beschaffung von Baukapitalien für die gemeinnützige Bauthätigkeit,
c) Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch die Gemeinden (inkl. Fragen der Besteuerung),
d) Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Bauthätigkeit.

B. Sonstiges Ausland.

1. England.
2. Frankreich.
3. Belgien.
4. Nordische Staaten.
5. Rußland.
6. Italien.
7. V. St. v. Nordamerika.
8. Schweiz.

Während also für Deutschland und Österreich eine eingehendere Untersuchung der verschiedenen Seiten der Wohnungsfrage durch eine Anzahl von Bearbeitern erfolgen soll, welche sich in der Einleitung und dem I. Abschnitt auf die ganze Wohnungsfrage im weitesten Sinn, in dem II. Abschnitt aber speciell auf die Wohnungsfrage der unteren Klassen, also insbesondere die „Arbeiterwohnungsfrage", bezieht, hat bei dem übrigen Ausland jeder Bearbeiter eines Landes eine gedrängte, zusammenfassende Darstellung der für sein Land wichtigsten der unter A aufgezählten Punkte zu geben.

Die Gewinnung der Mitarbeiter war keine ganz leichte Aufgabe; konnten sie doch diesmal nicht, wie sonst häufig, von den nationalökonomischen Seminarien der Universitäten gestellt werden, sondern mußten größtenteils Männer in praktischer oder amtlicher Thätigkeit sein, die nur schwer Zeit für solche Untersuchungen finden können. Infolgedessen erhielten wir mehrfach nachträgliche Absagen, und die Arbeiten gingen sehr ungleichmäßig, aber fast alle verspätet ein. Da der Herausgeber Wert darauf legte, daß die Arbeiten in der Reihenfolge des Programms gedruckt werden sollten, verzögerte sich dadurch das Erscheinen der Bände beträchtlich, und die frühzeitig eingegangenen Arbeiten mußten vielfach ergänzt werden. Besonders aber wurde der Druck zuletzt dadurch aufgehalten, daß Herr Dr. Andreas Voigt, der an Stelle des verstorbenen Dr. Paul Voigt ein kurzes Referat über die Entwicklung der Grundrente in Berlin auf Grund des von ihm herausgegebenen Buches von Dr. Paul Voigt übernommen hatte, erst während des Druckes seine längere Darstellung verfaßt hat, die nicht verfehlen wird, Aufsehen zu erregen, weil sie ihn auf Grund desselben Materials nunmehr zu entgegengesetzten Ergebnissen geführt hat. Infolgedessen wurde es notwendig, den ersten Band, welcher die Einleitung und den ersten Abschnitt des Programms für Deutschland und Österreich bringen sollte, zu zerlegen und die erste Abteilung, welche nur die Einleitung enthält, als Band 94 der Schriften zuerst erscheinen zu lassen.

In dieser „Einleitung" sind die Arbeiten von Horáček und Schwarz durch Herrn Prof. v. Philippovich beschafft worden, eine von Herrn Prof. Sombart zugesagte Arbeit ist ausgeblieben und an Stelle der von Herrn Direktor Dr. Neefe in Breslau übernommenen, durch Krankheit aber verzögerten Fortsetzung der „Wohnungsstatistik" ist mit seiner Zustimmung die der Kommission fertig angebotene Arbeit des Herrn Dr. H. Lindemann

(C. Hugo) in Degerloch bei Stuttgart getreten, die durch ihre tiefeindringenden und erschöpfenden Untersuchungen die Existenz und den Umfang der Wohnungsfrage und Wohnungsnot für Deutschland in unanfechtbarer Weise darthut. Die Wohnungsstatistik für Prag bringt Horáček, diejenige für Wien und Pest wird in einem Nachtrag zur zweiten Abteilung des I. Bandes folgen.

Band 95 wird dann A I, Band 96 A II des Programms und Band 97 das übrige Ausland bringen. Sie sind sämtlich soweit gefördert, daß ihr Erscheinen in Bälde erfolgen kann.

Bei der gewählten Anordnung der ganzen Untersuchung sind namentlich in den folgenden Bänden Wiederholungen nicht ganz zu vermeiden gewesen; außerdem haben die Herren Bearbeiter zum Teil ihre Aufgabe überschritten oder doch etwas weit gefaßt; der Herausgeber ist aber der Überzeugung, daß die Erörterung derselben Frage durch verschiedene, sämtlich sachverständige Beurteiler nur nutzbringend sein kann.

Aus demselben Grunde — daß der Verein für die einzelnen Punkte speciell anerkannte Sachkenner gewonnen hat, welche sich meist schon an anderer Stelle zu dem Gegenstande, den sie zu behandeln hatten, geäußert haben — können die neuen Untersuchungen des Vereins, abgesehen von der allerjüngsten Entwicklung, dem Kenner der Wohnungsfrage und ihrer Litteratur materiell nicht sehr viel Neues bringen. Aber da jene Äußerungen an den verschiedensten und zum Teil wenig bekannten und zugänglichen Stellen zerstreut sind, ist die hier vorgenommene Zusammenfassung ihrer Ergebnisse doch jedenfalls von Wert, um — was jetzt die Hauptaufgabe ist — die Überzeugung von der Notwendigkeit tiefeingreifender Reformen und das Verständnis für die einzelnen dazu sich darbietenden Wege in weitere Kreise zu tragen und vor allem einer staatlichen Wohnungspolitik wahrhaft großen Stiles den Boden zu bereiten.

Mögen diese neuen Untersuchungen so an ihrem Teile dazu beitragen, die Lebensfrage unserer Zeit und unseres Volkes ihrer Lösung entgegenzuführen.

Freiburg i. B., 1. Juli 1901.

Carl Johannes Fuchs.

Inhaltsverzeichnis
zum ersten Bande erste Abteilung.

Einleitung.

Zur Beachtung für den Buchbinder.

In vorliegendem 94. Bande lautet die Norm der Bogen 1—13 Schriften XCV. — Wohnungsfrage. I, von Bogen 14 an aber XCIV. — Wohnungsfrage I. 1. Diese Ungleichmäßigkeit wurde dadurch hervorgerufen, daß die Stärke des Bandes eine Zerlegung in zwei Bände notwendig machte. Die Zählung der Bogen 1 ff., sowie Text und Seitenzahlen wurden dadurch nicht berührt.

I.

Die Bodenwertbewegung in Prag und Vororten.

Von

Privatdocent Dr. C. Horáček, Prag.

Mit einer Karte: Volksdichtigkeit von Prag und 9 Vorortgemeinden.

I.

Der Wertbewegung des städtischen Grund und Bodens kommt vom socialpolitischen Standpunkte aus betrachtet besondere Bedeutung zu. Maßgebend für den Bodenpreis ist die Grundrente. Abgesehen von anderen Einflüssen, wie Spekulation, die im vorhinein eskomptierte wirkliche oder vermeintliche Steigerung des Ertrages u. a. wird der Preis des Grund und Bodens durch den jeweiligen Reinertrag bestimmt. Nun besteht der Reinertrag des städtischen Grund und Bodens in der Regel im Mietzinse, also im Entgelt für die Benützung desselben von den Wohnparteien. Das Wohnen gehört aber unter die Existenzbedürfnisse des Menschen. Eine Unterkunft, und wäre es die ärmlichste, muß ein Jeder haben. Der Mietzins ist somit eine absolut notwendige Ausgabe, welche bekanntlich im Vergleiche mit der Höhe des Einkommens nach unten progressiv steigt. Deshalb ist das allgemeine Steigen der Mietzinse, welches sich in der Preiserhöhung des Grund und Bodens widerspiegelt, vom socialpolitischen Standpunkte bedenklich. Allerdings ist im Mietzinse auch das Entgelt für die Kapitalsbenützung (des Wohngebäudes) mit inbegriffen, diese Quote des Mietzinses ist jedoch der ausgleichenden Tendenz des Kapitalgewinnes unterworfen und bildet daher kein Element der Wertsteigerung. Die Wertbewegung des städtischen Grund und Bodens ist somit lediglich dem Steigen der Grundrente zuzuschreiben.

Fragen wir nach den Gründen der Wertbewegung des städtischen Grund und Bodens, so sehen wir, daß die städtische Grundrente denselben Gesetzen folgt, wie die Grundrente überhaupt. Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken ist es allerdings der Preis der Bodenprodukte von den mindest fruchtbaren und mindest gut situierten Grundstücken, insofern deren Anbau zur Deckung des konkreten Bedarfes noch erforderlich ist, welcher die Entstehung der Grundrente auf den fruchtbareren und günstiger gelegenen Grundstücken veranlaßt, bei den städtischen Grundstücken, wo die Fruchtbar-

keit keine Rolle spielt, ist es in der Regel die Lage derselben, welche die Höhe des Benutzungspreises, folglich auch der Grundrente bestimmt.

Hierbei kommt es allerdings auf den Situationsplan, die Konfiguration und die Terrainverhältnisse der betreffenden Stadt an. Der Situationsplan einer größeren Stadt bildet gewöhnlich eine Kreisform. In diesem Falle pflegen die in der Mitte des Kreises gelegenen Grundstücke die wertvollsten zu sein, denn hier konzentriert sich in der Regel der gesamte Verkehr, hier sind Sitze der Centralbehörden, der Großgeschäfte, Banken u. s. w., hier laufen die wichtigsten Komunikationslinien zusammen. Manchmal konzentriert sich der Verkehr nicht im Mittelpunkte des Stadtgebietes, sondern auf den an Stelle ursprünglicher Stadtmauern entstandenen und nach Erweiterung der Stadt den alten Stadtteil umgebenden Ringstraßen. Ausschlaggebend ist auch ein größerer Fluß oder gar ein schiffbarer Strom, an dessen Ufern gewöhnlich reges Geschäftsleben herrscht. Auch die Terrainverhältnisse spielen eine wichtige Rolle. Wo das Terrain minder günstig ist und die Ausbreitung der Stadt nach sämtlichen Richtungen gleichmäßig nicht zuläßt, geht dieselbe strahlenförmig vor sich.

Aber auch im Innern des Stadtgebietes wird die gleichmäßige Tendenz des centralen Wertzuwachses vielfach dadurch gestört, daß gewisse wichtige Verkehrsadern die Peripherie der Stadt mit der Mitte unmittelbar verbinden und hierdurch den Grundwert beeinflussen. Hierzu tragen auch verschiedene Verkehrsanlagen bei, insbesondere die modernen Kommunikationsmittel. Allerdings setzt die Entstehung derselben schon einen lebhafteren Verkehr voraus, andererseits ist jedoch wieder die Hebung des Verkehres ihre direkte Folge und man kann sicherlich behaupten, daß gerade die Fortschritte der Technik im Kommunikationswesen vorzugsweise zum ungeheuren Anwachsen der modernen Großstädte beigetragen haben. Natürlich giebt es außerdem noch andere Thatsachen, die auf die Höhe des Grundwertes nicht ohne Einfluß sind. In jeder Großstadt je nach lokalen Verhältnissen und historischer Entwicklung entstehen Stadtteile mit verschiedenartigem Charakter (Geschäftsviertel, Villenviertel, Arbeiterviertel u. a.), die ebenfalls auf den Grundwert einwirken. Die wertbestimmenden Faktoren des städtischen Grund und Bodens sind daher mannigfacher Art und je nach lokalen Verhältnissen ist der eine oder andere von ihnen vorherrschend. Eine allgemeine Regel läßt sich in dieser Richtung schwerlich aufstellen, es müssen vielmehr die konkreten Verhältnisse berücksichtigt werden. Im allgemeinen kann man jedoch behaupten, daß mit fortschreitendem Anwachsen der Stadt, mit Zunahme der Bevölkerung und steigender Bauthätigkeit auch die städtische Grundrente im Steigen begriffen ist. Steigende Grundrente ist

ein Zeichen des Fortschrittes, sinkende Grundrente ein Zeichen des Verfalles. Nachdem aber andererseits hohe städtische Grundrente gewisse socialpolitische Nachteile zur Folge hat, liegt zwischen dem gesellschaftlichen Fortschritte und zwischen wichtigen socialen Interessen der ärmeren Klassen ein scheinbarer Widerspruch.

Um denselben zu beseitigen, hat man verschiedene Wege eingeschlagen. Die meisten angewendeten Mittel leiden jedoch an dem Fehler, daß sie nicht gegen die Ursachen, sondern gegen die Folgen des Übels gerichtet sind, nicht die Beseitigung der Grundrente selbst, als eher ihre nachteiligen Konsequenzen als teueren Wohnungen, Wohnungsnot überhaupt u. s. w. zum Gegenstande haben.

Das gewöhnliche Mittel, welches angewendet wird, um der Wohnungsnot durch Förderung der Bauthätigkeit abzuhelfen, sind die Steuerbefreiungen für Neubauten. Hierdurch wird jedoch der Zweck nur teilweise erreicht. Dem Mangel an neuen Wohnungen wird durch Anregung zur Bauthätigkeit zwar abgeholfen, auf die Höhe der Mietpreise übt jedoch die Steuerbefreiung eher einen nachteiligen als günstigen Einfluß. Wird doch der gewährte Steuernachlaß vom Eigentümer des Baugrundes sofort kapitilisiert und zum Preise desselben zugeschlagen, er bildet somit nur ein Geschenk für den jeweiligen Eigentümer und infolge der hervorgerufenen Bauspekulation steigen die Grundpreise und daher auch die Mietpreise rascher in die Höhe als sonst. Die vielfach noch geübte Steuerbefreiung hat somit auf die städtische Grundrente eine entschieden ungünstige Wirkung. Andere wollen das Übel an seinen Wurzeln treffen und die Ursachen der Grundrentensteigerung dadurch beseitigen, daß sie allgemeine Decentralisation sowohl in wirtschaftlicher als in politischer Richtung anstreben um dadurch das Anwachsen der Großstädte künstlich zu hemmen. Doch die wirtschaftliche Konzentration in den Großstädten ist eine unmittelbare Folge der allgemeinen modernen wirtschaftlichen Entwicklung und läßt sich auf künstliche Weise, ohne daß der gesamten Volkswirtschaft hierdurch schwere Nachteile erwachsen, nicht durchführen.

Bedeutenden Einfluß auf die Eindämmung der schädlichen Auswüchse der Bauspekulation kann eine rationelle Bauordnung üben, indem sie z. B. die gesundheitswidrige Bauweise hindert und der spekulativen Ausnützung der Baufläche Schranken setzt. Das Steigen der Grundrente selbst kann auch sie allerdings nicht verhindern, im Gegenteil: in ferne Zukunft im vorhinein festgestellte Regulierungspläne, welche neue unverbaute Flächen der Bauthätigkeit erschließen, leisten der Bauspekulation bedeutenden Vorschub. Außerdem dürfen vom praktischen Standpunkte die Schwierigkeiten nicht

unberücksichtigt bleiben, denen das Zustandekommen einer Bauordnung mit antispekulativer Tendenz begegnen würde.

Es bleibt somit nichts anderes übrig, als die Baugrundrente selbst zu bekämpfen, aber nur insoweit, als sie als historisch-rechtliche Kategorie auftritt. Die städtische Bodenrente als volkswirtschaftliche Kategorie ist eine logische Erscheinung, der Wertzuwachs des Grund und Bodens infolge des fortschreitenden Anwachsens der Stadt liegt in der Natur der Sache und läßt sich nicht verhindern. Eine andere Frage ist aber, ob dieser Wertzuwachs, wie dies bei bestehenden, auf der geltenden Rechtsordnung fußenden Distributionsverhältnissen der Fall ist, einzig und allein dem jeweiligen Grundeigentümer zum Vorteile gereichen solle. Ohne ein Anhänger der übrigens theoretisch verfehlten Lehre H. George's zu sein, kann man trotzdem gerade auf dem Gebiete der städtischen Bodenrente derselben eine gewisse Berechtigung nicht versagen. Ein Wertzuwachs, der mit individueller Arbeit und induvidueллem Verdienste in gar keinem Zusammenhange steht, der im Gegenteile bloß die Folge gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Verhältnisse und Einrichtungen des organischen Zusammenlebens der Bewohner eines Stadtgebietes ist, kann mit Recht auch für kollektive Bedürfnisse der betreffenden Gemeinde in Anspruch genommen werden. In wie weit und in welcher Art dies geschehen sollte, wäre ein Problem der kommunalen Steuerpolitik, der hier ein weites Feld der Thätigkeit erschlossen ist. Die Lösung der Frage in steuertechnischer Beziehung wäre allerdings nicht ohne Schwierigkeiten, aber außerhalb der Möglichkeit liegt sie gewiß nicht.

II.

Bei der Bodenwertbewegung innerhalb des Gebietes der Stadt Prag muß insbesondere das historische Moment berücksichtigt werden. Die altertümliche Stadt Prag, als Hauptstadt eines im Mittelalter souveränen Staates, als königliche, zeitweise auch kaiserliche Residenz (Karl IV., Wenzl, Rudolf II.) und Sitz einer der ältesten Universitäten (gegr. 1348), war ehemals eine der bevölkertsten und wohlhabendsten Städte Mitteleuropas. Dies änderte sich mit dem Verfalle des böhmischen Staates nach der Schlacht am Weißen Berge (1620), mit der definitiven Verlegung der kaiserlichen Residenz nach Wien und mit der Erstarkung der Centralgewalt in den österreichischen Ländern. Der dreißigjährige und siebenjährige Krieg, durch welche die Stadt Prag hart mitgenommen wurde, haben das ihrige

dazu beigetragen, daß die Bedeutung Prags im Laufe des 17. und 18. Jahrhunderts bedeutend gesunken ist[1].

Ein langsamer Umschwung zum Besseren ist erst seit der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts zu beobachten, und ward durch mannigfache Ursachen herbeigeführt. Zuvörderst ist der allgemeine, durch die großartigen technischen Erfindungen hervorgerufene wirtschaftliche Aufschwung auch an Prag nicht spurlos vorübergegangen. In den vierziger Jahren sind in den neugegründeten Vorstädten Prags, Karolinenthal und Smichov, viele Manufakturfabriken entstanden, welche zahlreiche Arbeiterbevölkerung vom Lande herbeilockten und Anlaß zur regen Bauthätigkeit daselbst gegeben haben.

Neuen Aufschwung nahm die Bauthätigkeit in den siebziger Jahren, wo die die untere Neustadt umschließenden Fortifikationen niedergerissen wurden und hierdurch die Entstehung neuer Vorstädte, Žižkov und königl. Weinberge ermöglicht wurde. Im Jahre 1883 wurde die alte Vorstadt Vyšehrad und im Jahre 1884 die neuere Fabriksvorstadt Holešovic Bubna mit Prag in eine politische Gemeinde vereinigt, so daß die Stadt Prag gegenwärtig aus sieben Stadtteilen besteht: Altstadt (I.), Neustadt (II.), Josephstadt (V.), und Vyšehrad (VI.) auf dem rechten und Kleinseite (III.), Hradschin (IV.), Holešovic Bubna (VII.), auf dem linken Moldauufer, die durch fünf Brücken mit einander verbunden sind. Außerdem schließen an die Stadt Prag und bilden mit derselben zwar bis jetzt nicht rechtlich, doch faktisch eine Großstadt die nächsten Vorstädte: Karolinenthal, Smichov, königl. Weinberge, Žižkov und die weiteren Vororte Lieben, Bubenč, Košiř, Nusle Pankrac, Vršovic, ferner Branik, Podol, Michle, Vysočan, Troja, Dejvic, Střešovic, Tejnka, Radlic, Zlichov, Hlubočep[2].

Als weitere auf die Entwicklung der Stadt Einfluß habende Umstände kommen noch in Betracht: die Vervollständigung der städtischen Kommunikationsmittel durch die Errichtung der Pferdebahn, die spätere Ausdehnung ihres Netzes und ihre Umwandlung in elektrische Straßenbahn, die Abschaffung der restlichen Fortifikationen auf der oberen Neustadt, endlich

---

[1] So zählten im Jahre 1795 die damaligen vier Prager Stadtteile bloß:

	Einwohner	Häuser
Altstadt	21 805	949
Neustadt	27 592	1 256
Kleinseite	11 324	543
Hradschin	2 977	200
Prag zusammen	63 698	2 948

[2] Zahl der Einwohner und Häuser auf Grund der letzten Volkszählung vom Jahre 1890 siehe im Anhang.

die auf Grund eines speciellen Reichs- und Landesgesetzes, womit für Neubauten in der Josephstadt und angrenzenden Stadtteilen statt 12jähriger, eine 20jährige, die autonomen Zuschläge einschließende Steuerfreiheit gewährt wurde, eingeleitete Assanierungsaktion.

Als Lebensfrage für die weitere gedeihliche Entwicklung der Stadt Prag ist die Vereinigung derselben mit den bisherigen selbständigen Vorstädten und Vororten anzusehen. Denn die Stadt Prag selbst ist von den Vorstädten heutzutage derart umschlossen, daß ihre Ausbreitung in keiner Richtung mehr möglich ist und die Bauthätigkeit sich bloß an Neubauten und Umbauten an Stelle alter Häuser beschränken muß. Dementsprechend ist auch die Bevölkerungszahl von Prag nur in einem sehr langsamen Steigen begriffen (im Jahre 1880 170 226; im Jahre 1890 175 750 Einwohner), wovon allerdings die Vorstädte Nutzen ziehen, indem sie den überschüssigen Bevölkerungszuwachs aufnehmen und auf Kosten von Prag sich erweitern. Der Vereinigung mit den Vorstädten stehen jedoch mannigfache Hindernisse im Wege, sowohl lokaler, als auch steuerrechtlicher Natur (verschiedene Höhe der Hauszinssteuer), welche allerdings angesichts der wichtigen Fragen (Kanalisation, Trinkwasser, Stadtbahnen, elektrische Beleuchtung u. s. w.), die ihrer Lösung entgegenharren und die lediglich von einer Großkommune mit Erfolg gelöst werden können, in den Hindergrund treten sollten.

III.

Behufs Ermittelung der Bewegung des städtischen Bodenwertes in Prag wurden die Abschätzungen der Prager städtischen Sparkasse zu Hilfe genommen, welche als Belehnungsgrundlage für Hypotekardarlehen dienten. Die angeführten Zahlen sind Durchschnittswerte in Gulden ö. W. für 1 m^2 in der betreffenden Jahresperiode seit dem Jahre 1875. Hierbei erschien es angezeigt, für Prag Altstadt und Prag Neustadt zweierlei Wertkategorien zu unterscheiden, um ein richtiges Bild der Wertbewegung zu gewinnen, und zwar eine Kategorie für die verkehrsreicheren Straßen und Plätze und eine zweite für die mehr abseits gelegenen, vom Hauptstrome des Verkehres entfernteren Gassen. In den übrigen Stadtteilen, wo die lokalen Wertunterschiede nicht so bedeutend sind, konnte von dieser Unterscheidung Umgang genommen werden.

Die Bodenwertbewegung in der Altstadt gestaltetete sich folgendermaßen:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W. Hauptstraßen	Nebengassen
1875—1879	37.50	23.50
1880—1884	42.—	24.—
1885—1889	50.—	27.—
1890—1894	75.—	39.—
1895—1900	113.—	56.—

Die Wertzunahme in den beiden Kategorien war eine ziemlich gleichmäßige, von der Mitte der siebziger bis Ende der achtziger Jahre ist sie jedoch im langsameren, seit dieser Zeit im schnelleren Tempo vor sich gegangen. Die Altstadt mit ihren schmalen Gassen und Häusern war ehemals Sitz des gesamten Verkehrs und Handels. In den letzten Jahrzehnten infolge des Anwachsens der Vorstädte an der Peripherie ist der Schwerpunkt des Stadtverkehrs auf die Neustadt verlegt worden.

Die Bodenwertbewegung in der Neustadt war die nachstehende:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W. Hauptstraßen	Nebengassen
1875—1879	36.40	23.80
1880—1884	48.—	21.—
1885—1889	66.—	24.—
1890—1894	77.—	31.—
1895—1900	83.—	39.—

Auch die Neustadt weist eine steigende Tendenz der Wertbewegung auf. Der Abstand zwischen den beiden Wertkategorien ist in der Neustadt größer als in der Altstadt, was durch die bedeutende Ausdehnung der Neustadt zu erklären ist. Es giebt hier breite Straßen mit lebhaftem Verkehr, großen Häusern und Wohnungen, aber auch stille entlegene Gassen mit kleinen Häusern und unbedeutendem Verkehr. Die untere Neustadt gestaltete sich zu einem Geschäftsviertel, was durch die Nähe der verschiedenen Bahnhöfe leicht erklärbar ist.

Die Bodenwertbewegung auf der Kleinseite war:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W.
1875—1879	14.50
1880—1884	19.25
1885—1889	27.30
1890—1894	31.—
1895—1900	32.60

Die Bodenwerte auf der Kleinseite erreichen durchschnittlich nicht einmal die Hälfte derjenigen der Altstadt und Neustadt, bezeichnend ist auch der verhältnismßig geringe Zuwachs in der letzten Jahresperiode. Die Klein-

seite, auf dem linken Moldauufer gelegen, ist Sitz der Landesbehörden und zahlreicher Paläste hoher Aristokratie ohne namhaften Verkehr.

Im höheren Maße gilt das noch von dem hochgelegenen Hradschin, dem Sitze des Hochklerus und Militärs, wo die unbewohnte königliche Burg sich befindet.

Die Bodenwertbewegung gestaltet sich hier nachstehendermaßen:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W.
1875—1879	5.60
1880—1884	7.70
1885—1889	9.—
1890—1894	15.—
1895—1900	20.—

Die Bodenwerte sind hier verhältnismäßig sehr niedrig, trotzdem weisen sie auch hier steigende Tendenz auf.

Ganz eigene Bodenwertverhältnisse herrschen in der Josephstadt, der ehemaligen Judenstadt:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W.
1875—1879 } 1880—1884	16.80
1885—1889	20.—
1890—1894	21.—
1895—1900	35.—

Enge, schmutzige Gassen, schmale, baufällige Häuser, von den ärmsten Klassen bewohnt und meist übervölkert, bot dieser Stadtteil in früheren Jahren ein wahres Ghettobild dar. Mit der Assanierungsaktion haben sich die Verhältnisse teilweise geändert. Allerdings ist dieselbe infolge eingetretener Baukrisis ins Stocken geraten und noch nicht zu Ende geführt, ganze Reihen von Häusern sind niedergerissen worden, doch die hierdurch entstandenen Lücken meistens noch unverbaut. Auf die Bodenwerte übte aber die gewährte 20jährige Steuerbefreiung bedeutenden Einfluß.

Der VI. Stadtteil, die alte Bergstadt Vyšehrad, mit Prag erst seit dem Jahre 1883 vereinigt, weist nachstehende Bodenwerte auf:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W.
1875—1879 } 1880—1884	6.50
1885—1889	10.—
1890—1894	14.—
1895—1900	14.—

Vyšehrad wurde erst in den achtziger Jahren von der Baubewegung berührt und entstand daselbst eine ganze Reihe von Neubauten. Ungünstig

wird hier die Bauthätigkeit durch die immer noch bestehenden Fortifikationswerke beeinflußt. In den letzten Jahren ist rücksichtlich der Bodenwertbewegung eine gewisse Stagnation zu beobachten.

Der VII. Stadtteil, das Fabriksviertel Holešovic Bubna, nahm seit seiner Vereinigung mit Prag (1884) bedeutenden Aufschwung.

Die Bodenwerte sind nachstehende:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W.
1875—1879	2.80
1880—1884	3.—
1885—1889	6.—
1890—1894	9.80
1895—1900	15.40

Die Steigerung der Bodenwerte war sehr bedeutend, denn sie beträgt innerhalb zwanzig Jahre das Fünffache. Zur Hebung der Bodenpreise in den letzten Jahren haben hier vornehmlich größere städtische oder von der Stadtgemeinde patronisierte Betriebsunternehmungen (Gasanstalt, Elektricitätswerke, bürgerliches Bräuhaus, Schlachthaus u. a.) beigetragen.

In ganz Prag gestaltete sich die Bodenwertbewegung durchschnittlich folgendermaßen:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W.
1875—1879	18.60
1880—1884	20.90
1885—1889	26.60
1890—1894	34.70
1895—1900	45.30

Die Bodenwertzunahme in Prag zusammen genommen war daher viel gleichmäßiger als in den einzelnen Stadtteilen.

Von den Prager Vorstädten, die bisher selbständige politische Gemeinden bilden, kommen zuerst die beiden älteren, in der ersten Hälfte des Jahrhunderts entstandenen Vorstädte Karolinenthal und Smichov in Betracht.

Die Bodenwerte[1] in Karolinenthal sind:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W.
1875—1879	19.—
1880—1884	19.—
1885—1889	28.—
1890—1894	28.—
1895—1900	28.—

[1] Bei der Ermittelung der Bodenwerte in den Vorstädten muß man im Auge behalten, daß sich die Bauthätigkeit im Laufe der Zeit auf immer weitere, früher unverbaute und daher bei der Bodenbewertung unberücksichtigte Flächen ausbreitet. Die Bodenwerte dieser neuverbauten Flächen üben in den späteren Jahresperioden auf die durchschnittlichen Zahlen selbstverständlich eine preisdrückende Wirkung.

Die Vorstadt Karolinenthal, durch ungünstige Terrainverhältnisse (einerseits der Moldaufluß, andererseits der Žižkaberg) an ihrer Erweiterung gehindert, weist rücksichtlich der Bodenwertbewegung zwar eine hohe Ziffer, aber in den letzten Jahren eine gewisse Stagnation auf.

Sie wurde von der Fabrikvorstadt Smichov, die sich einer günstigeren Lage erfreut, an Bevölkerung und Häuserzahl bedeutend überholt.

Die Bodenwerte daselbst sind:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W.
1875—1879	10.—
1880—1884	9.—
1885—1889	13.—
1890—1894	19.—
1895—1900	18.—

Die Bodenwerte weisen hier zwar keine ununterbrochen steigende Tendenz, aber auch keinen namhaften Rückschritt auf.

Jedoch die beiden älteren Vorstädte, sowohl Karolinenthal als Smichov, sind, was die Bevölkerungszahl anbelangt, im Rückstande geblieben gegen die zwei jüngeren Vororte Žižkov und Kgl. Weinberge.

Die Vorstadt Žižkov, auf hügeligem, ungünstigem Terrain gegründet, unweit des Centralfriedhofes von Volšan, verdankt ihren Ursprung der regen Baubewegung anfangs der siebziger Jahre. Sie wuchs sehr rasch an, doch ihre Entwicklung wurde durch die inzwischen eingetretene Baukrisis gehemmt und nahm erst Mitte der achtziger Jahre wieder ihre Fortsetzung. Die Einwohnerschaft besteht vorwiegend aus besser situierten Arbeitern und niederen Beamtenklassen.

Die Bodenwertbewegung daselbst war nachstehend:

Jahresperiode	1 m² in Gulden ö. W.
1875—1879	3.80
1880—1884	9.—
1885—1889	10.—
1890—1894	14.20
1895—1900	18.—

Die Zunahme des Bodenwertes war sehr bedeutend. Sie beträgt innerhalb 25 Jahre beinahe das fünffache.

Noch rascher war der Aufschwung der stattlichen Vorstadt Kgl. Weinberge. Dieselbe, in gesunder Lage äußerst günstig gelegen, mit ihren reinlichen Straßen, geräumigen Plätzen und bequemen Kommunikationslinien ist beliebter Sitz wohlhabender Bourgeoisie und höherer Beamtenintelligenz, was auf die

Mietzinse und infolgedessen auf den Bodenwert von bedeutendem Einflusse ist, wie nachstehende Tabelle darlegt:

Jahresperiode	1 m^2 in Gulden ö. W.
1875—1879	8.40
1880—1884	13.—
1885—1889	17.—
1890—1894	19.—
1895—1900	20.70

Die Steigerung der Bodenwerte war hier eine konstante, aber nicht gleichmäßige, sie war in den früheren Jahren eine viel raschere, als in den späteren. Trotzdem erreicht hier der Bodenwert von allen Vorstädten außer Karolinenthal die höchste Ziffer.

Die Bodenwertbewegung in den 4 genannten Vorstädten war im Durchschnitt:

Jahresperiode	1 m^2 in Gulden ö. W.
1875—1879	10.30
1880—1884	12.50
1885—1889	17.—
1890—1894	20.—
1895—1900	21.20

Die Bodenwertbewegung in Prag samt Vorstädten:

Jahresperiode	1 m^2 in Gulden ö. W.
1875—1879	16.—
1880—1884	18.30
1885—1889	23.60
1890—1894	30.20
1895—1900	37.90

In Prag samt Vorstädten gewährt die Bodenwertbewegung das Bild einer gleichmäßigen Wertzunahme, welche innerhalb 25 Jahren etwas mehr als das Doppelte beträgt.

Der Vergleich der einzelnen Stadtteile und Vorstädte untereinander beweist auch für Prag die Gültigkeit des Gesetzes von der konzentrischen Zunahme des Bodenwertes gegen den Mittelpunkt des Stadtgebietes zu. Außerdem kann man aber beobachten, daß im Laufe der Zeit die Bodenwertunterschiede zwischen dem Centrum und der Peripherie immer größer werden. Die Bodenwerte steigen somit dort, wo sie bereits ursprünglich höher standen, in rascherer Progression als dort, wo sie niedriger waren.

Die weiteren Vororte von Prag, als Lieben, Bubenč, Košiř, Nusle Pankrac, Vršovic, Branik, Podol, Michle, Vysočan, Troja, Dejvic, Stře-

šovic, Tejnka, Radlic, Zlichov, Hlubočep befinden sich gegenwärtig meistens-teils im Übergangsstadium von ländlichen Ortschaften zu großstädtischen Vorstädten. Die Einwohnerschaft besteht daselbst vorwiegend aus niederer Bourgeoisie und fluktuierender proletarischer Arbeiterbevölkerung. Die Boden-werte werden hier häufig von künstlicher Spekulation beeinflußt und unter-liegen infolgedessen so starken Schwankungen, daß allfällige Durchschnitts-ziffern kein verläßliches Bild der Bodenwertbewegung abgeben können.

Anhang.

Wohnverhältnisse in Prag und Vororten[1].

Dem Flächenraume nach reihten sich im Jahre 1890 anläßlich der zuletzt stattgefundenen Volkszählung die einzelnen Prager Stadtteile in folgender Weise aneinander:

		m^2	oder % der Gesamtfläche
1.	Holešovic Bubna (VII.)	5 289 746	38.36
2.	Neustadt (II.)	3 476 693	25.21
3.	Altstadt (I.)	1 420 884	10.30
4.	Kleinseite (III.) . . .	1 164 527	8.44
5.	Fortifikationsrayon . .	1 037 440	7.52
6.	Hradschin (IV.) . . .	852 518	6.18
7.	Vyšehrad (VI.) . . .	457 093	3.31
8.	Josephstadt (V.) . . .	92 985	0.68
	Zusammen ganz Prag	13 791 886	100.—

Der Umfang der Stadt Prag beträgt 27.2 km.

Der Flächenraum der nächstliegenden Vorstädte betrug:

		m^2	oder %
1.	Smichov	6 793 406	40.67
2.	Žižkov	4 156 248	24.88
3.	Königl. Weinberge .	3 700 167	22.15
4.	Karolinenthal . .	2 053 961	12.30
	Zusammen	16 703 782	100.—

Prag und Vorstädte zusammen 30 494 668 m^2.

Der Umfang von Prag samt Vorstädten beträgt 53.3 km.

---

[1] Entnommen der von der statistischen Kommission der königl. Hauptstadt Prag samt Vororten unter dem Vorsitze des Prof. Dr. M. Talíř und unter Redaktion des Direktors J. Erben herausgegebenen Publikation: „Wohnverhältnisse in der königl. Hauptstadt Prag und den Vororten Karolinenthal, Smichov, Königl. Weinberge und Žižkov nach den Ergebnissen der Volkszählung vom 31. Dezember 1890," Prag 1895. Vgl. auch Albin Bráf: „Die Wohnungsverhältnisse in den Großstädten Österreichs mit besonderer Berücksichtigung der Stadt Prag und deren Vororte", Prag 1895.

Der Flächenraum weiterer Vororte betrug:

	m²
1. Lieben . . .	6 771 422
2. Bubenč . . .	4 211 907
3. Nusle Pankrác	2 890 139
4. Vršovic . . .	2 810 236
5. Košiř . . .	2 307 227
Zusammen	18 990 931

Prag, Vorstädte und die oben angeführten Vororte zusammen 49 485 599 m².

Verteilung der Katastralflächenräume nach Kulturgattungen.

	Produktiver Boden		Unproduktiver Boden im Ganzen		Hiervon verbaute Fläche	
	m²	%	m²	%	m²	%
Altstadt	82 937	8.63	1 137 947	91.37	657 248	68.28
Neustadt	886 168	30.48	2 590 525	69.52	1 315 053	45.24
Kleinseite	627 906	54.34	536 621	45.66	393 660	34.07
Hradschin	528 293	61.97	324 225	38.03	220 456	25.86
Josephstadt	13 334	14.34	79 651	85.66	63 315	68.10
Vyšehrad	240 101	69.04	216 992	30.96	57 566	16.55
Holešovic Bubna	3 962 525	83.41	1 327 221	16.59	359 088	7.56
Fortifikationsrayon	847 848	81.82	189 592	18.18	96 947	9.34
Zusammen	7 189 112	59.38	6 602 774	40.62	3 163 333	26.13
Karolinenthal	945 818	59.93	1 108 148	40.07	400 623	25.39
Smichov	5 744 925	84.63	1 048 481	15.37	564 141	8.31
Königl. Weinberge	2 961 578	80.18	738 589	19.82	340 142	9.21
Žižkov	3 209 467	77.22	946 781	22.78	317 114	7.63
Zusammen	12 861 788	75.49	3 841 994	24.51	1 622 020	12.63
Prag und Vorstädte . . .	20 050 900	70.79	10 444 768	29.21	4 785 353	16.90

	Produktiver Boden		Verbaute Fläche	
	m²	%	m²	%
Lieben	3 841 563	91.2	86 110	2.0
Bubenč	2 147 319	93.1	68 422	3.0
Košiř	5 609 621	82.8	372 823	5.5
Nusle Pankrác	2 513 140	86.9	196 511	6.8
Vršovic	2 442 735	86.9	193 627	6.8
Zusammen	16 554 378	87.2	917 493	4.8

	Auf 1 ha verbauter Fläche (Gebäude und Hofräume) entfielen		Auf ein Gebäude entfiel an verbauter Fläche m²	Zahl der Gassen und Plätze
	Bewohner	Häuser		
Altstadt	644	15	617	96
Neustadt	576	12	784	132
Kleinseite	519	14	695	48
Hradschin	263	9	1198	28
Josephstadt	1822	41	223	25
Vyšehrad	789	20	538	10
Holešovic Bubna	427	15	615	52
Prag	573	14	706	391
Karolinenthal	436	9	834	18
Smichov	578	12	697	64
Kgl. Weinberge	1015	21	485	44
Žižkov	1300	22	470	54
Vorstädte	776	15	609	180
Prag und Vorstädte	643	14	669	571

	Zahl und Wachstum der Häuser			Hiervon Privatwohnhäuser
	Im Jahre 1869	Im Jahre 1880	Im Jahre 1890	
Altstadt	967	984	971	888
Neustadt	1356	1462	1601	1388
Kleinseite	522	528	536	479
Hradschin	180	195	200	154
Josephstadt	244	253	257	235
Vyšehrad	84	103	117	106
Holešovic Bubna	197	434	545	502
Prag	3550	3959	4227	3752
Karolinenthal	249	281	377	290
Smichov	302	484	679	611
Kgl. Weinberge	77	336	711	657
Žižkov	137	355	690	679
Vorstädte	765	1456	2457	2237
Prag und Vorstädte	4315	5415	6684	5989

	Im Jahre 1890
Lieben	528
Bubenč	95
Košiř	157
Nusle Pankrác	283
Vršovic	334
Zusammen	1397
Prag, Vorstädte und Vororte	8081

Häuser nach Zahl der Wohnungen im Jahre 1890:

	Häuser mit Wohnungen						Mittlere Zahl der Wohnungen auf ein Haus		Bloß von einer Wohnpartei bewohnte Häuser
	1—5	6—20	21—40	41—50	51—70	71—90	1890	1880	
	%	%	%	%	%	%			
Altstadt	250 (25.9)	615 (73.7)	89 (9.2)	7 (0.7)	4 (0.4)	1 (0.1)	11	10	46
Neustadt	355 (22.5)	1039 (65.7)	70 (10.7)	13 (0.8)	4 (0.2)	1 (0.1)	12	11	46
Kleinseite	132 (24.8)	359 (67.5)	38 (7.1)	3 (0.6)	— —	— —	10	10	25
Hradschin	97 (49.0)	84 (42.4)	15 (7.6)	— —	2 (1.0)	— —	9	9	46
Josephstadt	99 (39.4)	138 (55.0)	12 (4.8)	1 (0.4)	1 (0.4)	— —	9	9	16
Wyšehrad	55 (47.0)	56 (47.9)	4 (3.4)	— —	2 (1.7)	— —	9	8	19
Holešovic-Bubna	298 (55.5)	220 (41.0)	18 (3.3)	1 (0.2)	— —	— —	6	4	73
Prag überhaupt	1286 (30.7)	2511 (60.0)	346 (8.3)	25 (0.6)	13 (0.3)	2 (0.1)	10	10	271
Karolinenthal	80 (23.1)	216 (62.4)	45 (13.0)	3 (0.9)	2 (0.6)	— —	12	11	7
Smichov	187 (28.4)	379 (57.6)	82 (12.5)	8 (1.2)	2 (0.3)	— —	12	12	36
Kgl. Weinberge	106 (15.0)	542 (76.6)	59 (8.3)	1 (0.1)	— —	— —	12	10	22
Žižkov	102 (15.0)	448 (66.0)	127 (18.7)	2 (0.3)	— —	— —	14	13	32
Vorstädte	475 (19.8)	1585 (66.3)	313 (13.1)	14 (0.6)	4 (0.2)	— —	12	11	97
Prag und Vorstädte	1761 (26.8)	4096 (62.3)	659 (10.0)	39 (0.6)	17 (0.6)	2 (0.04)	11	11	368

Zahl der Wohnparteien in den Vororten:

	Häuser mit Wohnparteien						Mittlere Zahl der Wohnparteien auf ein Haus
	1	2—10	11—20	21—30	31—50	über 50	
	%	%	%	%	%	%	
Lieben	93 (18.2)	371 (72.4)	43 (8.4)	2 (0.4)	2 (0.4)	1 (0.2)	5.3
Bubenč	33 (36.7)	51 (56.7)	2 (2.2)	3 (3.3)	1 (1.1)	— —	4.0
Košiř	19 (12.3)	102 (65.8)	24 (15.5)	10 (6.4)	— —	— —	7.3
Nusle Pankrác	24 (8.5)	170 (60.3)	75 (26.6)	12 (4.3)	1 (0.3)	— —	8.3
Vršovic	35 (10.5)	259 (77.5)	35 (10.5)	5 (1.5)	— —	— —	5.8
Zusammen	204 (14.9)	953 (69.4)	179 (13.0)	32 (2.3)	4 (0.3)	1 (0.1)	6.2

Bewohnte Häuser nach der Zahl der Bewohner:

	Bewohner							auf ein Haus durchschnittlich Bewohner	
	1—5	6—10	11—50	51—100	101—200	201—500	über 500	1890	1880
	%	%	%	%	%	%	%		
Altstadt	41 (4.3)	65 (6.8)	547 (57.2)	226 (23.6)	76 (7.9)	1 (0.2)	— —	44	45
Neustadt	54 (3.4)	103 (6.6)	843 (53.9)	434 (27.8)	113 (7.2)	15 (1.0)	1 (0.1)	48	51
Kleinseite	31 (5.9)	31 (5.9)	328 (62.2)	114 (21.6)	18 (3.4)	3 (0.6)	2 (0.4)	39	39
Hradschin	46 (23.8)	31 (16.1)	72 (37.3)	32 (16.6)	9 (4.7)	2 (1.0)	1 (0.5)	30	31
Josephstadt	13 (5.3)	13 (5.3)	138 (56.6)	57 (23.4)	22 (9.0)	1 (0.4)	— —	47	44
Vyšehrad	20 (17.7)	21 (18.6)	37 (32.7)	31 (27.4)	2 (1.8)	2 (1.8)	— —	40	34
Holešovic Bubna	56 (10.7)	95 (18.1)	298 (56.9)	56 (10.7)	19 (3.6)	— —	— —	29	17
Prag überhaupt	261 (6.3)	359 (8.7)	2263 (54.9)	950 (23.1)	259 (6.3)	24 (0.6)	4 (0.1)	43	42
Karolinenthal	14 (4.2)	25 (7.5)	150 (44.8)	113 (33.7)	27 (8.1)	5 (1.4)	1 (0.3)	52	53
Smichov	31 (4.8)	41 (6.3)	332 (50.9)	174 (26.7)	69 (10.6)	5 (0.7)	— —	50	52
Kgl. Weinberge	23 (3.3)	28 (4.0)	344 (49.2)	269 (38.5)	85 (5.0)	— —	— —	49	43
Žižkov	30 (4.4)	31 (4.6)	233 (34.4)	280 (41.4)	101 (14.9)	2 (0.3)	— —	61	57
Vorstädte	98 (4.1)	125 (5.3)	1059 (44.8)	836 (35.4)	232 (9.8)	12 (0.5)	1 (0.1)	53	51
Prag und Vorstädte	359 (5.5)	484 (7.5)	3322 (51.2)	1786 (27.6)	491 (7.6)	36 (0.5)	5 (0.1)	46	45

Häuser nach der Zahl der Bewohner in den Vororten:

	1—5	6—20	21—50	51—100	101—200	201—500	über 500	
	%	%	%	%	%	%	%	
Lieben	60 (11.7)	232 (45.3)	171 (33.4)	45 (8.8)	1 (0.2)	3 (0.6)	— —	24
Bubenč	24 (26.7)	48 (53.3)	11 (12.2)	4 (4.5)	3 (3.3)	— —	— —	19
Košiř	8 (5.2)	55 (35.4)	62 (40.0)	23 (14.9)	7 (4.5)	— —	— —	33
Nusle Pankrác	16 (5.7)	79 (28.0)	100 (35.5)	77 (27.3)	9 (3.2)	— —	1 (0.3)	41
Vršovic	18 (5.4)	164 (49.1)	116 (34.7)	28 (8.4)	8 (2.4)	— —	— —	26
Zusammen	126 (9.2)	578 (42.1)	460 (33.5)	177 (12.9)	28 (2.0)	3 (0.2)	1 (0.1)	29

Zahl der Häuser, Stockwerke,

	Im Jahre 1880								
	Zahl der Häuser							Zahl der Wohnungen	Zahl der Einwohner
	überhaupt	bewohnt	ebenerdig	einstöckig	zweistöckig	dreistöckig	vier- u. mehrstöckig		
Altstadt	984	979	11	124	448	350	51	10 198	44 017
Neustadt	1462	1447	43	414	611	368	26	16 547	74 331
Kleinseite	528	523	10	69	232	199	18	5 463	20 683
Hradschin	195	185	25	78	66	22	4	1 680	5 825
Josephstadt	253	243	27	29	87	104	6	2 180	10 668
Vyšehrad	103	103	18	63	15	7	—	938	3 850
Holešovic Bubna	434	429	177	166	66	25	—	2 410	10 852
Zusammen	3959	3909	311	943	1525	1075	105	39 416	170 226
Karolinenthal	281	281	21	76	135	49	—	3 654	14 779
Smichov	484	484	73	170	126	111	4	5 661	24 984
Kgl. Weinberge	336	330	30	76	130	99	1	3 566	14 831
Zižkov	377	375	39	107	199	32	—	4 797	21 213
Zusammen	1498	1470	163	429	590	291	5	17 678	75 807
Prag und Vorstädte zusammen	5437	5379	474	1372	2115	1366	110	57 094	246 033

	Im Jahre 1890				
	ebenerdig	einstöckig	zweistöckig	dreistöckig	vierstöckig
Lieben	253	227	45	2	1
Bubenč	20	55	18	2	—
Košiř	68	71	13	3	1
Nusle Pankrác	85	117	69	11	1
Vršovic	141	149	42	2	—
Zusammen	567	619	187	20	3

Wohnungen und Einwohner:

Im Jahre 1890											
Zahl der Häuser										Zahl der Wohnungen	Zahl der Einwohner
überhaupt	bewohnt	ebenerdig	einstöckig	zweistöckig	dreistöckig	vier- u. mehrstöckig	mit Kellerwohnungen	mit Dachraumwohnungen	mit Keller- und Dachraum		
971	956	15	107	425	341	83	25	57	2	10 628	42 332
1601	1563	39	323	590	455	194	226	35	6	18 273	75 734
536	527	9	64	206	205	52	30	42	1	5 460	20 447
200	193	32	76	67	19	6	11	15	1	1 717	5 805
257	244	29	29	95	99	5	—	7	—	2 133	11 535
117	113	26	53	17	20	1	6	3	—	1 055	4 546
545	524	213	196	82	53	1	45	5	3	3 375	15 352
4227	4120	363	848	1482	1192	342	343	164	13	42 641	175 751
377	335	54	75	141	81	26	42	6	3	4 204	17 461
679	652	87	182	165	156	89	104	2	3	7 639	32 646
711	699	45	58	147	320	141	234	5	2	8 141	34 530
690	677	60	114	313	177	26	190	4	1	9 273	41 233
2457	2363	246	429	766	734	282	570	17	9	29 257	125 870
6684	6483	609	1277	2248	1926	624	913	181	22	71 898	301 621

Zahl der Wohnungen:

	Im Jahre 1880	Im Jahre 1890	hiervon leerstehend	%
Altstadt	10 198	10 628	221	(2.1)
Neustadt	16 547	18 273	387	(2.1)
Kleinseite	5 463	5 460	181	(3.3)
Hradschin	1 680	1 717	134	(7.8)
Josephstadt	2 180	2 133	36	(1.7)
Vyšehrad	938	1 055	21	(2.0)
Holešovic Bubna	2 410	3 375	86	(2.5)
Prag überhaupt	39 416	42 641	1066	(2.5)
Karolinenthal	3 654	4 204	75	(1.8)
Smichov	5 661	7 639	207	(2.7)
Kgl. Weinberge	3 556	8 141	158	(2.0)
Žižkov	4 797	9 273	114	(1.2)
Vorstädte	17 678	29 257	554	(1.9)
Prag und Vorstädte	57 094	71 898	1620	(2.3)
Lieben		2 847	50	(1.8)
Bubenč		528	137	(25.6)
Košiř		1 181	20	(1.7)
Nusle Pankrác		2 512	100	(4.0)
Vršovic		1 955	12	(0.6)
Zusammen		9 023	319	(3.7)
Prag, Vorstädte und Vororte		80 921	1939	(3.0)

Wohnungen nach ihrer Höhenlage:

	Von 1000 Wohnungen befanden sich im							
	Keller	Erdgeschoß	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. Stock	V. Stock	Dachraum
Altstadt	5	305	299	250	111	22	1	8
Neustadt	27	325	293	213	104	31	4	3
Kleinseite	9	310	274	240	126	23	3	14
Hradschin	16	384	324	187	54	20	2	12
Josephstadt	—	274	299	281	139	3	—	3
Vyšehrad	19	426	306	167	78	1	—	3
Holešovic Bubna	30	427	326	147	64	1	—	3
Prag überhaupt	17	329	296	222	105	23	2	6

Wohnungen nach ihrer Höhenlage:

	Von 1000 Wohnungen befanden sich im							
	Keller	Erdgeschoß	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. Stock	V. Stock	Dachraum
Karolinenthal	24	358	298	217	81	17	3	2
Smichov	44	334	265	197	117	39	3	1
Kgl. Weinberge	68	219	238	228	189	55	1	1
Žižkov	55	272	295	263	101	13	—	1
Vorstädte	51	286	272	229	127	32	1	1
Prag und Vorstädte	31	311	286	225	114	26	2	4
Lieben	11	601	322	57	4	3	—	—
Bubenč	53	513	313	85	32	—	—	—
Košiř	13	607	298	58	13	7	—	—
Nusle Pankrác	22	456	334	155	29	2	—	—
Vršovic	22	557	325	87	7	—	—	—
Zusammen	19	547	322	93	15	2	—	—
Prag, Vorstädte und Vororte	25	429	304	159	64	14	1	2

	Von 1000 Bewohnern wohnen im							
	Keller	Erdgeschoß	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. Stock	V. Stock	Dachraum
Altstadt	2	218	338	281	132	25	1	4
Neustadt	22	269	328	228	115	33	4	1
Kleinseite	7	291	291	259	118	20	3	10
Hradschin	14	374	383	165	52	3	1	8
Josephstadt	—	215	323	301	154	3	—	3
Vyšehrad	15	385	328	179	91	—	—	2
Holešovic Bubna	26	422	330	151	68	2	—	1
Prag überhaupt	14	275	328	239	115	23	2	3
Karolinenthal	21	317	323	232	87	17	2	1
Smichov	39	320	283	202	119	34	2	1
Kgl. Weinberge	63	204	242	236	196	57	1	1
Žižkov	53	256	301	273	104	12	—	—
Vorstädte	48	267	283	239	131	31	1	1
Prag und Vorstädte	28	272	309	239	122	26	2	2

Relative Zahl der kleinen Wohnungen:

Auf 1000		entfielen Wohnungen, bestehend aus einer Kammer	einer Küche	einem Zimmer ohne Küche	einem Zimmer mit Küche	zusammen
Altstadt	Wohnungen	43	5	188	246	482
	Einwohner	2	2	129	256	389
Neustadt	Wohnungen	15	4	154	304	477
	Einwohner	1	2	96	291	391
Kleinseite	Wohnungen	10	1	172	300	483
	Einwohner	1	1	126	302	430
Hradschin	Wohnungen	7	2	317	312	640
	Einwohner	1	2	282	333	618
Josephstadt	Wohnungen	7	3	301	332	644
	Einwohner	2	2	229	314	548
Vyšehrad	Wohnungen	1	6	242	557	806
	Einwohner	—	3	192	596	791
Holešovic Bubna	Wohnungen	9	11	194	614	830
	Einwohner	1	9	157	666	833
Prag überhaupt	Wohnungen	20	5	184	321	530
	Einwohner	1	3	130	327	462
Karolinenthal	**Wohnungen**	12	13	182	398	606
	Einwohner	2	8	140	406	555
Smichov	**Wohnungen**	5	11	249	431	700
	Einwohner	2	8	213	459	683
Kgl. Weinberge	**Wohnungen**	6	12	150	399	568
	Einwohner	—	9	118	407	535
Žižkov	**Wohnungen**	2	24	330	519	876
	Einwohner	1	18	282	565	866
Vorstädte	**Wohnungen**	6	16	238	445	687
	Einwohner	1	12	199	472	684
Prag und Vorstädte	**Wohnungen**	14	9	206	372	608
	Einwohner	1	6	159	388	573

Relative Zahl der kleinen Wohnungen in den Vororten:

Auf 1000		entfielen Wohnungen, bestehend aus Wohnbestandteilen: 1	2	zusammen
Lieben	Wohnungen	422	437	859
	Einwohner	387	451	838
Bubenč	Wohnungen	186	406	592
	Einwohner	149	514	663
Košiř	Wohnungen	585	327	912
	Einwohner	524	377	901
Nusle Pankrác	Wohnungen	329	568	897
	Einwohner	267	561	828
Vršovic	Wohnungen	328	560	888
	Einwohner	284	589	873
Zusammen	Wohnungen	383	483	866
	Einwohner	337	507	844

Bewohnte Wohnungen nach der Zahl der Bewohner.

	Auf eine bewohnte Wohnung entfallen Bewohner: Im Keller	Im Dachraum
Altstadt	4.0	3.4
Neustadt	4.5	3.4
Kleinseite	4.5	3.2
Hradschin	4.1	4.1
Josephstadt	—	5.1
Vyšehrad	4.0	3.7
Holešovic Bubna	4.8	4.6
Prag überhaupt	4.5	3.5
Karolinenthal	4.5	3.2
Smichov	4.2	2.6
Kgl. Weinberge	4.8	3.0
Žižkov	4.6	4.2
Vorstädte	4.5	3.1
Prag und Vorstädte	4.5	3.4
Lieben	4.0	2.3
Bubenč	3.8	5.0
Košiř	3.7	4.2
Nusle Pankrác	4.6	4.0
Vršovic	4.6	3.3
Zusammen	4.3	3.6
Prag, Vorstädte und Vororte	4.4	3.3

	Es entfallen Bewohner auf eine Wohnung, bestehend aus: einer Kammer	einer Küche	einem Zimmer (ohne Küche)	einem Zimmer (mit Küche)
Altstadt	2.6	3.4	3.5	4.4
Neustadt	2.5	3.4	3.3	4.2
Kleinseite	1.7	4.0	3.1	3.9
Hradschin	1.7	3.7	3.4	4.0
Josephstadt	2.7	3.4	4.3	5.3
Vyšehrad	—	3.6	3.7	4.4
Holešovic Bubna	1.6	4.1	3.9	5.1
Prag überhaupt	2.4	3.6	3.3	4.4
Karolinenthal	2.7	3.5	2.1	4.5
Smichov	5.7	4.3	3.9	4.7
Kgl. Weinberge	1.7	3.9	3.7	4.4
Žižkov	3.3	3 9	3.9	5.0
Vorstädte	3.0	3.9	3.9	4.7
Prag und Vorstädte	2.7	3.8	3.7	4.6

Überfüllte Wohnungen, in welchen auf einen heizbaren Bestandteil mehr als drei Bewohner entfallen:

	Zahl der Häuser mit überfüllten Wohnungen	Zahl der Wohnungen, wo auf einen heizbaren Bestandteil Personen entfallen:												1880	1890
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	zusammen	%	%
Altstadt	425	438	307	129	59	32	6	3	3	—	—	—	977	11.1	9.2
Neustadt	642	606	384	174	84	33	15	5	3	—	1	1	1306	10.5	7.2
Kleinseite	213	186	128	39	20	9	5	—	—	—	—	—	387	8.4	7.1
Hradschin	79	95	58	45	19	14	1	1	1	—	—	—	234	13.9	13.6
Josephstadt	163	160	163	91	58	30	22	11	5	1	1	—	542	23.7	25.4
Wyšehrad	63	83	49	31	7	7	3	1	—	—	—	—	181	22.5	17.1
Holešovic Bubna	289	276	209	91	44	15	6	1	—	—	—	—	642	32.7	19.0
Prag überhaupt	1874	1844	1298	600	291	140	58	22	12	1	2	1	4269	12.4	10.0
Karolinenthal	187	202	160	85	28	13	8	3	—	1	—	—	500	15.4	11.9
Smichov	390	510	385	238	103	52	24	8	5	2	1	1	1329	21.7	17.4
Kgl. Weinberge	409	397	240	121	50	26	7	5	—	1	1	1	849	13.0	10.4
Žižkov	536	920	788	351	162	56	36	9	2	3	1	1	2329	26.6	25.1
Prag und Vorstädte	3396	3873	2871	1395	634	287	133	47	19	8	5	4	9276	14.8	12.9

Zahl der Personen und Wohnbestandteile in den überfüllten Wohnungen:

	Anwesende Personen:							Wohnbestandteile:			
	Familienglieder	Aftermieter	Bettgeher	Dienstleute	Gäste	zusammen	durchschnittlich	Zimmer	Kammern	Vorzimmer	Küchen
Altstadt	4 419	596	524	749	31	6 319	6.5	1054	190	55	258
Neustadt	6 281	643	619	1163	104	8 810	6.7	1376	191	84	446
Kleinseite	1 853	174	122	236	48	2 433	6.3	409	113	36	101
Hradschin	1 158	15	128	43	8	1 352	5.8	234	35	18	31
Josephstadt	2 317	815	983	109	14	4 238	7.8	617	88	25	181
Wyšehrad	947	120	76	43	10	1 196	6.6	185	6	4	63
Holešovic Bubna	3 565	406	322	103	35	4 431	6.9	622	36	30	305
Prag überhaupt	20 540	2769	2774	2446	250	28 779	6.7	4497	659	252	1380

Zahl der Personen und Wohnbestandteile in den überfüllten Wohnungen:

	Anwesende Personen:							Wohnbestandteile:			
	Familienglieder	Aftermieter	Bettgeher	Dienstleute	Gäste	zusammen	durchschnittlich	Zimmer	Kammern	Vorzimmer	Küchen
Karolinenthal	2 492	221	294	289	37	3 333	6.7	506	54	21	174
Smichov	6 866	896	340	380	72	8 554	6.4	1306	62	36	382
Kgl. Weinberge	4 205	461	269	439	71	5 445	6.4	834	55	50	298
Žižkov	11 518	1462	807	519	165	14 471	6 2	2223	95	23	683
Prag und Vorstädte	45 621	5809	4484	4073	595	60 582	6.5	9366	925	382	2917

Von den überfüllten Wohnungen befanden sich:

	im Keller	im Erdgeschoß	im Stockwerke: 1.	2.	3.	4.	5.	im Dachraum
	%	%	%	%	%	%	%	%
Altstadt	7 (0.7)	438 (44.8)	246 (25.2)	174 (17.8)	84 (8.6)	21 (2.2)	2 (0.2)	5 (0.5)
Neustadt	74 (5.7)	705 (54.0)	321 (24.6)	139 (10.6)	41 (3.1)	19 (1.5)	2 (0.1)	5 (0.4)
Kleinseite	9 (2.3)	204 (52.7)	75 (19.4)	54 (14.0)	28 (7.2)	9 (2.3)	1 (0.3)	7 (1.8)
Hradschin	2 (0.9)	116 (49.6)	78 (33.3)	21 (9 0)	12 (5.1)	— —	— —	5 (2.1)
Josephstadt	— —	166 (30.6)	143 (26.4)	153 (28.2)	74 (13.6)	3 (0.6)	— —	3 (0.6)
Vyšehrad	6 (3.3)	92 (50.8)	47 (26.0)	24 (13.3)	11 (6.1)	— —	— —	1 (0.5)
Holešovic Bubna	23 (3.6)	334 (52.0)	149 (23.2)	86 (13.4)	48 (7.5)	— —	— —	2 (0 3)
Prag überhaupt	121 (2.8)	2055 (48.1)	1059 (24 8)	651 (15.3)	298 (7.0)	52 (1.2)	5 (0.1)	28 (0.7)
Karolinenthal	22 (4.4)	300 (60.0)	107 (21.4)	52 (10.4)	16 (3.2)	2 (0.4)	— —	1 (0.2)
Smichov	47 (3.5)	685 (51.5)	300 (22.6)	162 (12.2)	114 (8.6)	18 (1.4)	2 (0.1)	1 (0.1)
Kgl. Weinberge	140 (16.5)	351 (41.3)	120 (14.1)	104 (12.3)	111 (13.1)	23 (2.7)	— —	— —
Žižkov	180 (7.7)	851 (36.5)	556 (23.9)	513 (22 0)	204 (8.8)	22 (1.0)	— —	3 (0.1)
Prag und Vorstädte	510 (5.5)	4242 (45.7)	2142 (23 1)	1482 (16.0)	743 (8.0)	117 (1.3)	7 (0.1)	33 (0.3)

Von den überfüllten Wohnungen dienten:

	ausschließlich zum Wohnen %	auch zum Gewerbebetriebe %
Altstadt	87.6	12.4
Neustadt	87.5	12.5
Kleinseite	86.9	13.1
Hradschin	94.3	5.7
Josephstadt	92.9	7.1
Vyšehrad	90.3	9.7
Holešovic Bubna	95.4	4.6
Prag überhaupt	89.8	10.2
Karolinenthal	87.2	12.8
Smichov	93.8	6.2
Kgl. Weinberge	85.3	14.7
Žižkov	91.3	8.7
Vorstädte	90.4	9.6
Prag und Vorstädte	90.1	9.9

Küchenlose Wohnungen.

	Zahl der küchenlosen Wohnungen	In % sämtlicher Wohnungen	Zahl der Bewohner küchenloser Wohnungen	In % der Gesamtbevölkerung	Auf eine küchenlose Wohnung durchschnittlich Bewohner
Altstadt	3 380	31.8	7 215	17.0	2.1
Neustadt	4 334	23.7	11 516	15.2	2.6
Kleinseite	1 357	24.8	3 395	16.6	2.5
Hradschin	716	41.4	2 002	36.0	2.8
Josephstadt	778	36.4	3 298	28.6	4.2
Vyšehrad	305	28.8	1 031	22.6	3.3
Holešovic Bubna	790	23.4	2 564	16.7	3.2
Prag überhaupt	11 660	27.3	31 021	17.6	2.7
Karolinenthal	978	23.2	2 968	16.9	3.0
Smichov	2 145	28.0	7 455	22.8	3.5
Kgl. Weinberge	1 520	18.6	4 485	12.9	2.9
Žižkov	3 229	34.8	12 024	29.1	3.7
Vorstädte	7 872	26.9	26 932	21.4	3.4
Prag und Vorstädte	19 532	27.3	57 953	19.2	3.0
Lieben	1 301	45.3	5 056	40.4	3.9
Bubenč	146	27.1	305	18.0	2.1
Košiř	740	62.2	2 918	56.9	3.9
Nusle Pankrác	872	34.6	4 004	34.1	4.6
Vršovic	754	38.5	2 913	34.0	3.9
Vororte	3 814	42.0	15 196	38.4	4.0
Prag, Vorstädte und Vororte	22 346	34.6	73 149	28.8	3.5

Anzahl der Wohnparteien und anwesenden Personen.

	Zahl der Wohnparteien	Zahl der Personen: Familienglieder		Aftermieter		Bettgeher		Bedienstete		Gäste	
			%		%		%		%		%
Altstadt	8 423	29 383	(69.4)	3 813	(9.0)	1 860	(4.4)	6 200	(14.7)	1 076	(2.5)
Neustadt	15 269	51 365	(67.8)	5 021	(6.6)	2 235	(3.0)	11 075	(14.6)	6 038	(8.0)
Kleinseite	4 736	15 005	(73.4)	1 282	(6.3)	537	(2.6)	2 583	(12.6)	1 040	(5.1)
Hradschin	1 352	4 311	(74.3)	110	(1.9)	312	(5.3)	392	(6.8)	680	(11.7)
Josephstadt	2 006	7 398	(64.1)	1 686	(14.7)	1 683	(14.6)	635	(5.5)	133	(1.1)
Vyšehrad	974	3 770	(82.9)	248	(5.5)	215	(4.7)	223	(4.9)	90	(2.0)
Holešovic Bubna	3 122	12 805	(83.4)	930	(6.1)	794	(5.2)	634	(4.1)	189	(1.2)
Prag überhaupt	35 882	124 037	(70.6)	13 090	(7.4)	7 636	(4.3)	21 742	(12.4)	9 246	(5.3)
Karolinenthal	3 271	13 447	(77.0)	908	(5.2)	772	(4.4)	1 857	(10.7)	477	(2.7)
Smichov	7 023	26 351	(80.8)	2 078	(6.4)	856	(2.6)	2 693	(8.2)	668	(2.0)
Kgl. Weinberge	7 535	27 197	(78.7)	2 372	(6.9)	659	(1.9)	3 701	(10.7)	601	(1.8)
Žižkov	8 843	34 251	(83.)1	3 135	(7.6)	1 687	(4.1)	1 703	(5.1)	457	(1.1)
Vorstädte	27 122	101 246	(80.4)	8 493	(6.8)	3 974	(3.1)	9 954	(7.9)	2 203	(1.8)
Prag und Vorstädte	63 004	225 283	(74.7)	21 583	(7.2)	11 610	(3.8)	31 696	(10.5)	11 449	(3.8)
Lieben	2 732	10 732	(85.8)	777	(6.2)	304	(2.4)	518	(4.1)	186	(1.5)
Bubenč	366	1 403	(82.6)	103	(6.1)	27	(1.6)	140	(8.2)	25	(1.5)
Košiř	1 136	4 468	(87.2)	302	(5.9)	166	(3.2)	151	(2.9)	39	(0.8)
Nusle Pankrác	2 363	9 689	(82.6)	578	(4.9)	244	(2.1)	417	(3.6)	799	(6.8)
Vršovic	1 920	7 573	(88.4)	564	(6.6)	73	(0.8)	205	(2.4)	152	(1.8)
Vororte	8 517	33 865	(85.4)	2 324	(5.9)	814	(2.1)	1 431	(3.6)	1 201	(3.0)

	ein Familienmitglied	ein Aftermieter oder Bettgeher	eine Dienstperson	ein Gast
	entfällt auf Bewohner			
Altstadt	1.4	7.5	6.8	39.3
Neustadt	1.5	10.4	6.8	12.5
Kleinseite	1.4	11.2	7.9	19.7
Hradschin	1.3	13.8	14.8	8.5
Josephstadt	1.6	3.4	18.2	86.7
Vyšehrad	1.2	9.8	20.4	50.5
Holešovic Bubna	1.2	8.9	24.2	81.2
Prag überhaupt	1.4	8.5	8.1	19.0
Karolinenthal	1.3	10.4	9.4	36.6
Smichov	1.2	11.1	12.1	48.9
Kgl. Weinberge	1.3	11.4	9.3	57.5
Žižkov	1.2	8.6	24.2	90.2
Vorstädte	1.2	10.1	12.6	57.1
Prag und Vorstädte	1.3	9.1	9.5	26.3
Lieben	1.2	11.6	24.1	67.3
Bubenč	1.2	13.1	12.1	67.9
Košiř	1.1	11.0	33.9	131.4
Nusle Pankrác	1.2	14.3	28.1	14.7
Vršovic	1.1	13.4	41.8	56.4
Vororte überhaupt	1.2	12.6	27.7	33.0
Prag, Vorstädte und Vororte	1.2	10.8	18.6	29.6

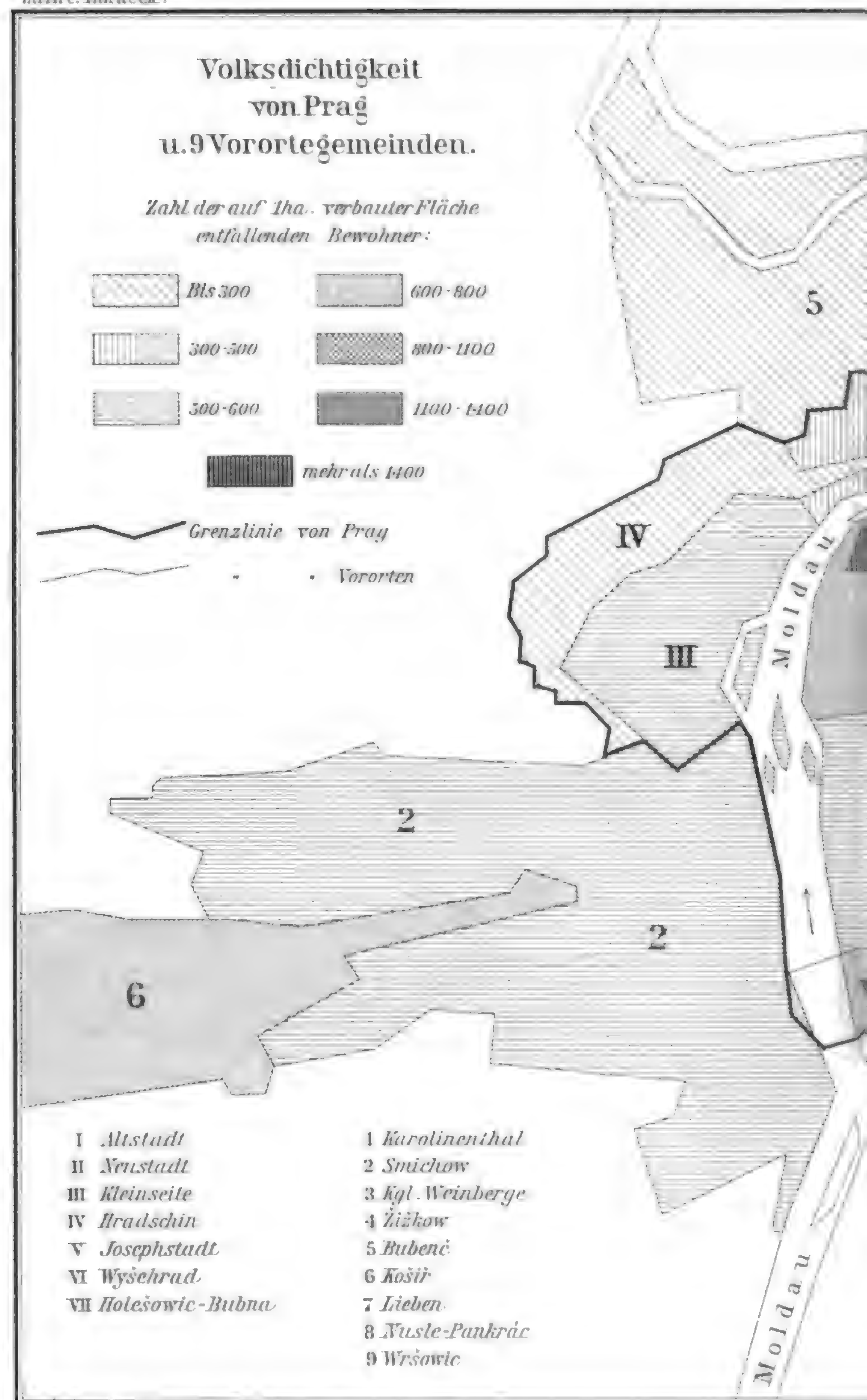
Zahl der Bewohner in den überfüllten Wohnungen:

	überhaupt	% der Gesamtbevölkerung	hiervon				
			Familienglieder	Aftermieter	Bettgeher	Dienstpersonen	Gäste
			%	%	%	%	%
Altstadt	6 319	14.0	70.9	9.4	8.3	11.8	0.5
Neustadt	8 810	11.6	71.3	7.3	7.0	13.2	1.2
Kleinseite	2 433	11.9	76.2	7.1	5.0	9.7	2.0
Hradschin	1 352	23.3	85.6	1.1	9.5	3.2	0.6
Josephstadt	4 238	36.7	54.7	19.2	23.2	2.6	0.3
Vyšehrad	1 196	26.3	79.2	10.0	6.4	3.6	0.8
Holešovic Bubna	4 431	28.8	80.5	9.1	7.3	2.3	0.8
Prag überhaupt	28 779	16.4	71.4	9.6	9.7	8.5	0.8
Karolinenthal	3 333	19.1	74.8	6.7	8.8	8.6	1.1
Smichov	8 554	26.2	80.2	10.5	3.9	4.4	1.0
Kgl. Weinberge	5 445	15.8	77.2	8.5	4.9	8.1	1.3
Žižkov	14 471	35.1	79.7	10.1	5 5	3.6	1.1
Vorstädte	31 803	25.3	78.9	9.6	5.3	5.1	1.1
Prag und Vorstädte	60 582	20.0	75.3	9.6	7.4	6.7	1.0

In den überfüllten Wohnungen entfällt auf Bewohner:

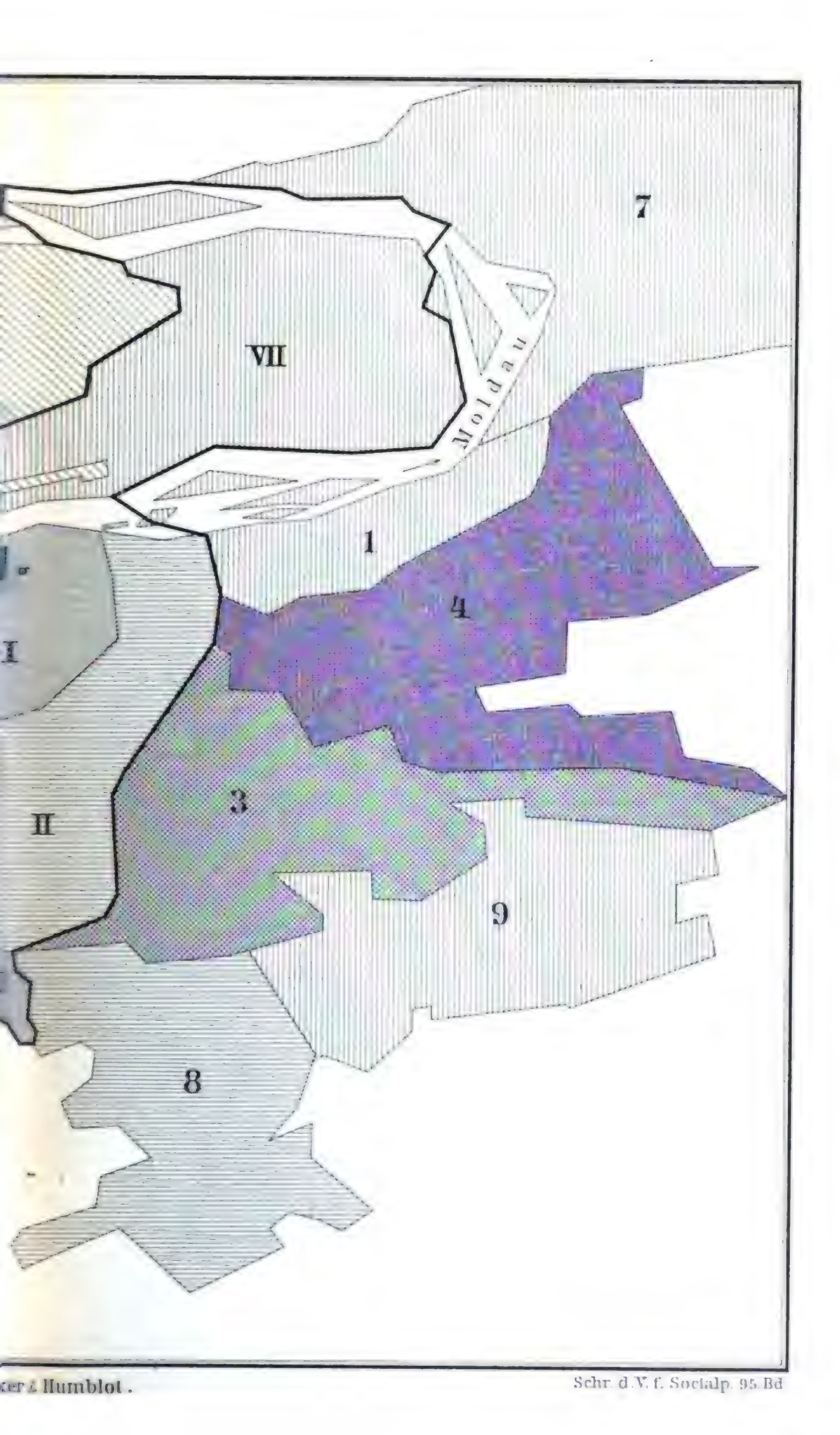
	ein Familienmitglied	ein Aftermieter oder Bettgeher	eine Dienstperson	ein Gast
Altstadt	1.4	5.6	8.4	203.8
Neustadt	1.4	7.0	8.0	84.7
Kleinseite	1.3	8.2	10.3	50.6
Hradschin	1.1	9.5	31.4	169.0
Josephstadt	1.8	2.4	38.9	302.7
Vyšehrad	1.3	6.1	25.5	119.6
Holešovic Bubna	1.2	6.1	45.0	126.6
Prag überhaupt	1.4	5.2	11.8	115.1
Karolinenthal	1.4	6.4	11.5	90.1
Smichov	1.2	7.0	22.5	119.0
Kgl. Weinberge	1.3	7.4	12.5	78.1
Žižkov	1.2	6.4	27.8	87.7
Vorstädte	1.3	6.7	19.5	92.2
Prag und Vorstädte	1.3	5.9	14.8	101.8

Zu Art. Horáček.



Geogr. Anst. v. Wagner & Debes, Leipzig.

Leipzig, Dun



ker & Humblot.

Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien.

Von

Dr. Paul Schwarz,
Vorstand
der Hypothekarabteilung der Ersten österreichischen Spar=Casse in Wien.

Vorbemerkung.

Die Anregung zu den Untersuchungen, welche ich über die Entwicklung Wiens und die im Laufe der letzten vierzig Jahre daselbst vorgekommenen Veränderungen der Grundwerte anstellte, verdanke ich Herrn Professor Dr. Eugen von Philippovich, welcher mich im vorigen Jahre ersuchte, eine Zusammenstellung der Grundwerte Wiens nach den einzelnen Bezirken für die Zeit von der ersten Stadterweiterung d. i. ungefähr vom Jahre 1860 bis zur Gegenwart anzulegen, welche vergleichende Zusammenstellung er zur Verfassung einer für die Pariser Weltausstellung bestimmten größeren Arbeit benötigte.

Anfangs hatte ich große Bedenken gegen ein solches Unternehmen, da ich mir einerseits der Schwierigkeit dieser Arbeit bewußt und andererseits überzeugt war, daß eine derartige Zusammenstellung vielfachen Anfechtungen von Fachmännern, welche anderen Anschauungen über die Grundwerte huldigen, ausgesetzt sein werde. Ich mußte aber schließlich die Richtigkeit des Einwandes des Herrn Professor von Philippovich, daß der Ersten österreichischen Spar-Casse das größte und verläßlichste Material zur Verfügung stehe, zugeben und habe nach den Schätzungsprotokollen unseres Institutes die Zusammenstellung der Grundwerte in Wien für die Jahre 1860—1899 versucht.

Obwohl das Material für diese Zusammenstellung sonach nur aus dieser einen Quelle geschöpft ist, dürfte diese Arbeit dennoch Anspruch auf Richtigkeit haben, da die Schätzungen der Ersten österreichischen Spar-Casse geradezu bestimmend für den Preis der Realitäten im Verkehr geworden sind, ein Erfolg, der gewiß zeigt, daß die in den Schätzungen unserer Anstalt niedergelegten Anschauungen unserer Vertrauensmänner im großen und ganzen die richtigen sind. Wenn der Schätzungskommission unserer Anstalt oft der Vorwurf gemacht wird, ihre Schätzungen seien zu nieder, so ist

darauf zu erwidern, daß die Kommission für die größtmögliche Sicherung der Hypothekarforderungen der Sparkasse Sorge zu tragen hat, daher auch nicht jeder vorübergehenden, manchmal nur künstlich geschaffenen Steigerung der Grundpreise folgen darf, sondern die Konsolidierung der Verhältnisse abwarten und sorgfältig prüfen muß, ob die Ausdehnung der Verbauung nach einer gewissen Richtung einem vorhandenen Bedürfnisse entspricht, und ob die thatsächlich und während eines längeren Zeitraumes erzielten höheren Mietzinse einer bestimmten Gegend die Steigerung der Grundwerte dortselbst rechtfertigen.

Einleitung.

Eine Darstellung der Bodenwerte eines größeren Stadtgebietes muß wegen der Mannigfaltigkeit der Wertbestimmungsgründe von einem Typus ausgehen, der eine möglichst große Menge der einzelnen in Verkehr kommenden Plätze repräsentiert und dadurch erst eine Vergleichbarkeit der einzelnen Lagen überhaupt ermöglicht.

Zum Zwecke der Vergleichung der einzelnen Grundwerte habe ich daher bei Anlage der dieser Abhandlung angeschlossenen Tabellen über die im Laufe der Jahre 1860—1899 vorgekommenen Veränderungen der Bodenwerte in Wien als Grundlage einen 20 m breiten, 25 m tiefen, regelmäßigen Mittelbauplatz ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zuerkannte qualifizierte (30jährige oder 18jährige) Steuerfreiheit gewählt.

Eckplätze mußten bei dieser vergleichenden Zusammenstellung außer Betracht gelassen werden, weil der Wert derartiger Plätze je nach der Lage ein zu verschiedenartiger ist und daher das ganze Bild nur verwirrt hätte. Hier sei nur nebenbei erwähnt, daß der Wert eines Eckbauplatzes wegen der besseren Ausnützbarkeit stets ein höherer ist, als der in seiner Umgebung befindlichen Mittelbaustellen. Bei besonders guten Lagen, wo der hohe Zins für die Parterregeschäftslokalitäten einen wesentlichen Teil des Gesamtzinses ausmacht, stellt sich der Wert des Eckplatzes, welcher die an und für sich wertvolle Gassenfront in der doppelten Ausdehnung zur Verfügung hat, je nach der Qualität der minderen der beiden zusammentreffenden Gassen um 25—50 % höher, als der Wert des daneben befindlichen Platzes in der besseren Straße und um 50—60 % höher, als der Wert des nebenan liegenden Platzes in der minder wertvollen Gasse.

Je ungünstiger die Lage ist, desto mehr verschwinden diese großen Differenzen zwischen Eck- und Mittelplätzen, und in Lagen, welche sich nicht

mehr zur Anlage von Geschäftslokalitäten eignen, übertrifft der Wert einer Eckbaustelle die umliegenden Mittelbaustellen kaum um 10—15 % ihres Wertes.

Auch auf solche Gründe, welchen eine besondere (qualifizierte) Steuerfreiheit zuerkannt wurde, durfte bei dieser Arbeit kein Bedacht genommen werden, weil der durch die Zuerkennung der Steuerfreiheit hervorgerufene Mehrwert eigentlich einem Zufalle zuzuschreiben ist und daher keinen Aufschluß über die bessere oder mindergünstige Lage eines Grundes giebt. Bei der Bewertung einer durch eine solche qualifizierte 18jährige oder 30jährige Steuerfreiheit begünstigten Baustelle ist es Sache einer Rechnung, die Steuerersparung, — welche bei Besprechung der Steuern und der Zuerkennung der Steuerfreiheit ausführlicher behandelt wird, — nach dem voraussichtlich zu erzielenden Zinse zu erheben, selbe entsprechend zu kapitalisieren und danach den Mehrwert eines solchen Bauplatzes gegenüber einem anderen, in gleicher Lage befindlichen, jedoch nur die gewöhnliche 12jährige Steuerfreiheit genießenden Platze festzustellen. Nachdem die Steuerersparung mit der Höhe des zu erzielenden Zinses und mit der Dauer der Steuerfreiheit steigt, erhöht sich der Wert einer Baustelle mit qualifizierter Steuerfreiheit perzentuell nach der günstigeren Lage und nach der längeren Dauer der Steuerfreiheit; die Werterhöhung einer Baustelle in den besseren Lagen durch die 18jährige Steuerfreiheit beträgt ca. 40—50 %, durch die 30jährige Steuerfreiheit ca. 50—60 % ihres sonstigen Wertes.

Endlich mußte ich auch bezüglich der Gestalt und der Tiefe des Grundes die Beschränkung machen, daß in dieser Zusammenstellung nur der Durchschnittswert eines m^2 von einem regelmäßigen ca. 20 m breiten und ca. 25 m tiefen Platze angegeben ist. Ich wählte einen Grund mit diesen Dimensionen, weil sich derartige Plätze mit Rücksicht auf ihr entsprechendes Verhältnis von Breite und Tiefe am besten zur Verbauung mit einem Gassen-Doppeltrakt und einem mit diesem in Verbindung stehenden Hoftrakt eignen und infolge dieser ihrer günstigen Ausnützbarkeit als Normaltype besonders geeignet sind. Plätze mit einer schmäleren Front, noch mehr aber solche mit einer größeren Tiefe sind im Durchschnitte mit einem geringeren Werte per m^2 anzunehmen, weil der rückwärtige Teil des Grundes nur zu minderwertvollen Hofwohnungen oder bei besonders großer Tiefe nur mehr für Werkstätten oder Fabriksbauten oder sogar nur als Lagerplatz verwendet werden kann, weshalb aus diesem Teil des Grundes nur ein bedeutend geringeres Zinserträgnis erzielt wird.

Plätze mit einer geringeren Tiefe — soweit sie sich überhaupt noch entsprechend verbauen lassen — haben andererseits, besonders in günstigen Lagen, durchschnittlich wieder einen höheren Wert, weil das hohe Erträgnis

für die Gassenlokale ausschlaggebend ist und auch die Zinse für Wohnungen, deren Hauptbestandteile sich nur im Gassentrakte befinden, stets höher sind, als für solche, von welchen auch nur ein Teil dem Hofe zugekehrt ist.

Was nun die Art der Anlage der Tabellen selbst anbelangt, so ging ich dabei in folgender Weise vor:

Nach Zusammenfassung der gleichwertigen Lagen (Straßen und Gassen) in jedem Bezirke, suchte ich den Wert jeder einzelnen dieser Gruppen (Kategorien) in den verschiedenen Zeitperioden dadurch festzustellen, daß ich für jede Position wenigstens 5 Beispiele aus den Schätzungsprotokollen der Ersten österreichischen Spar-Casse wählte und den Durchschnitt aus den dortselbst angegebenen Grundpreisen als den damals geltenden Wert des Grundes in der betreffenden Lage annahm[1].

Da sich größere Veränderungen in den Bodenwerten unter gewöhnlichen Verhältnissen nicht von einem Jahre auf das andere vollziehen, war es auch nicht notwendig, die Werte von jedem einzelnen Jahre anzuführen, sondern es genügte nach meinem Dafürhalten zur systematischen Darstellung der Entwicklung der Bodenwerte die Angabe in größeren Zeitabschnitten (ungefähr 5 Jahre), in welchen sich durch die Zunahme der Bevölkerung, der Verbauung 2c. eine bedeutendere Einwirkung auf die Grundpreise fühlbar machte. Das Zusammenfassen der Jahre 1860—1866 deutet an, daß in dieser Periode keine großen Veränderungen in den Grundwerten erscheinen; die weiters noch in den Tabellen vorkommende Angabe mehrerer Jahre 1872/73 und 1875/78 soll andeuten, daß sich im Laufe dieser Zeit eine größere Schwankung kundgegeben hat und erst in dem angegebenen Endtermin die Wertdifferenz zu konstanterem Ausdruck kam. In einigen Fällen, in welchen außerordentliche Ereignisse größere Veränderungen in den Wertverhältnissen hervorgerufen haben, hielt ich es für zweckdienlich, einzelne Jahre einzuschalten oder kürzere Zeitabschnitte für die Angabe der Werte zu wählen.

---

[1] Mit Rücksicht auf die verschiedene Gestalt der einzelnen der Schätzung unterzogenen Plätze und auch mit Rücksicht auf die verschiedenen Anschauungen der bei den Schätzungen fungierenden Vertrauensmänner ergaben sich jedoch bei diesen Vergleichungen oft große Differenzen, und es wäre mir unter diesen Umständen bei aller Sorgfalt wahrscheinlich nicht möglich gewesen, ein richtiges Bild der Veränderungen in den Grundwerten während der einzelnen Perioden zu geben, wenn mich nicht bei dieser Zusammenstellung Herr Architekt Karl Stephann, ein seit dem Jahre 1864 in der Praxis stehender, außerordentlich versierter Fachmann, mit seinem Rate werkthätigst unterstützt hätte, wofür ich ihm zu besonderem Danke verpflichtet bin.

Trotz der ebenerwähnten mehrfachen Einschränkungen in Bezug auf Gestalt und Lage des zur Vergleichung herangezogenen Grundes stellte sich bei dieser Grundwertzusammenstellung die Notwendigkeit heraus, in vielen Fällen nur die Maximal- und Minimalgrenze, zwischen welchen sich die Grundwerte der in eine Gruppe zusammengefaßten Straßenzüge bewegen, anzugeben, weil sonst fast jede einzelne Gasse separat hätte behandelt werden müssen und schließlich auch das nicht genügt hätte, nachdem selbst in einer und derselben Straße Differenzen im Werte der einzelnen Plätze vorkommen; beispielsweise ist fast immer der Wert der dem Centrum oder einer Radialstraße näherliegenden Gründe ein höherer als der weiter entfernten Plätze, oder in Radialstraßen der Wert der in der Nähe oder gegenüber einer verkehrsreichen Seitengasse liegenden Plätze höher, als der der übrigen Plätze, welche nicht durch solche günstige Nebenumstände beeinflußt werden.

Die Wertbewegung der Gründe im einzelnen wird in den unten folgenden Tabellen zu geben versucht. Vorerst sollen aber die Momente, welche auf den Grundwert bestimmenden Einfluß ausüben, erörtert werden.

Erster Abschnitt.

Bestimmungsgründe der Grundwerte.

Da bei der vorliegenden Besprechung der Grundwerte von der Verwertung der Gründe in Wien als Lagerplätze oder Kulturgründe abgesehen werden darf, kann als allgemeiner Grundsatz aufgestellt werden, daß der Grundwert bestimmt wird einerseits durch die Höhe des Erträgnisses eines Gebäudes, welches auf dem betreffenden Grunde bei entsprechender Ausnützung desselben errichtet werden kann, andererseits durch den jeweils geltenden Zinsfuß, welcher der Kapitalisierung dieses Erträgnisses zu Grunde gelegt werden muß.

Unter Erträgnis darf man jedoch nicht den Zinsertrag nach Abzug der Steuern und Hausauslagen verstehen.

Das Erträgnis im richtigen Sinne des Wortes erhält man erst, wenn man von dem Zinsertrage außer den oben angegebenen effektiven Auslagen auch noch jene durch den voraussichtlich längeren oder kürzeren Bestand des Hauses bedingte Quote in Abzug bringt, welche zur Amortisierung des zum Bau des zinstragenden Objektes verwendeten Anlagekapitales notwendig ist.

Nur eine Bestätigung des oben angegebenen Grundsatzes ist es, daß

gewisse Beschränkungen in der Verbauung oder Gewährung von qualifizierten Steuerfreiheiten herabmindernd oder erhöhend auf den Grundwert einwirken. Gründe, welche infolge gesetzlicher Vorschrift oder privater Vereinbarung in Bezug auf die Art der Verbauung gewissen Beschränkungen in der Größe der verbauten Fläche oder der Anzahl der Geschosse unterliegen, haben im allgemeinen einen geringeren Grundwert, als die übrigen einer derartigen Beschränkung nicht unterliegenden, sonst gleichwertigen Gründe, weil auf einer gleichgroßen Grundfläche nur ein Gebäude mit einem geringeren Zinsertrage errichtet werden kann. Andererseits haben Gründe, denen durch gesetzliche Bestimmung eine außergewöhnliche Steuerfreiheit zugestanden ist, einen höheren Wert, weil für ein auf einem begünstigten Grunde errichtetes Haus die Auslagen an Steuern während eines längeren Zeitraumes geringer sind, als von den auf anderen nicht begünstigten Gründen erbauten Häusern.

Wir wollen nun die einzelnen Abzugsposten einer Besprechung unterziehen und beginnen mit den Steuern.

Bei dem wesentlichen Einfluß der in Wien zu entrichtenden Steuern auf das Erträgnis eines Objektes müssen wir etwas ausführlicher über die Höhe der Steuern und über die Gewährung von Steuerbefreiungen berichten.

Die Gebäudesteuer, deren Regelung auf dem Gebäudesteuerpatent vom 23. Februar 1820 beruht, betrug ursprünglich 18 % des nach Abzug von 15 % für Erhaltungskosten vom Brutto-Zinse verbliebenen Netto-Zinses. Im Jahre 1850 wurde die 18 %ige Steuer auf 16 % herabgesetzt, dafür aber ein die Einkommensteuer vertretender 1/3 Zuschlag hinzugefügt. Im Jahre 1859 wurde ein weiterer Zuschlag (Kriegszuschlag) angeordnet, der ursprünglich mit 1/6 und vom Jahre 1863 an mit 1/3 der Hauszinssteuer festgesetzt wurde, welche sonach schon damals die Höhe von 26 2/3 % erreicht hatte. Mit der Gebäudesteuernovelle vom 9. Februar 1882 R.G.Bl. Nr. 17 wurde die Entrichtung der Hauszinssteuer im allgemeinen in der Art geregelt, daß bei Wiener Häusern von dem nach Ausscheidung der Zins- und Schulkreuzer[1] verbleibenden richtig gestellten Netto-Zinse 15 % an Erhaltungs- und Amortisationskosten in Abzug gebracht und vom Reste die 26 2/3 %ige landesfürstliche Steuer berechnet wird, zu welcher dann

[1] Die Zins- und Schulkreuzer sind Umlagen auf den Mietzins, welche die Gemeinde Wien auf Grund des § 52 ihres Statutes zur Deckung der Gemeindebedürfnisse im allgemeinen bezw. für Schulzwecke bis zur Maximalhöhe von 15 kr. von jedem Zinsgulden einzuheben berechtigt ist.

die jeweilig festgesetzten Gemeinde- und Landesumlagen hinzukommen. Derzeit werden demnach an öffentlichen Abgaben vom Zinsertrag eines steuerpflichtigen Hauses entrichtet:

Die landesfürstliche Steuer mit $26\frac{2}{3}\%$ oder vom Bruttozinse	20.75 %
Die Landesumlagen mit 25 % der landesfürstlichen Steuer oder vom Bruttozinse	5.19 %
Die Gemeindeumlagen mit 21 % der landesfürstlichen Steuer oder vom Bruttozinse	4.36 %
Die Zins- und Schulkreuzer mit $9\frac{1}{4}\%$ vom Nettozinse oder vom Bruttozinse	8.47 %
Der Militärbequartierungsbeitrag[1] mit $\frac{1}{10}\%$ vom Nettozinse oder vom Bruttozinse	0.09 %
Zusammen	38.86 %
Hiervon kommt der auf Grund des Gesetzes vom 25. Oktober 1896 R.G.Bl. Nr. 220 statuierte Nachlaß der Hauszinssteuer derzeit 11.2 % oder vom Bruttozinse	2.32 %
in Abzug, sonach bleiben zur Entrichtung . . . . vom Bruttozinse.	36.54 %

Dazu kommen noch die Kanalräumungs- und Wasserbezugsgebühren, welche nach der Größe des Hauses, der Anzahl der Bewohner und dem thatsächlichen Wasserverbrauch entrichtet werden, sich daher nicht in Prozenten vom Bruttozinse ausdrücken lassen und wegen ihrer Geringfügigkeit auch nicht von Belang sind.

Eine Ausnahme von dieser allgemeinen Regel der Steuerberechnung bilden die Gebäude einzelner im Jahre 1891 mit der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien vereinigten Gemeinden und Gemeindeteile und zwar der Ortsgemeinden Simmering, Hetzendorf, Lainz, Speising, Breitensee, Ober-St. Veit, Unter-St.Veit, Hacking, Baumgarten, Hütteldorf, Ottakring, Pötzleinsdorf, Gersthof, Salmannsdorf, Neustift am Walde, Ober-Sievering, Unter-Sievering, Grinzing, Nußdorf, Kahlenbergerdorf, Dornbach, Neuwaldegg, Kaiser-Ebersdorf, Altmannsdorf und Inzersdorf am Wienerberge, welche zufolge der Gesetze vom 9. Juli 1891 R.G.Bl. Nr. 97 und vom 5. Januar 1896 R.G.Bl. Nr. 13 bis zum Jahre 1898 vom Nettozinse 30 % an Erhaltungs- und Amortisationskosten in Abzug bringen konnten und vom Reste nur eine 20 %ige landesfürstliche Steuer zu entrichten hatten. Bei diesen Häusern tritt vom Jahre 1898 an successive eine Erhöhung der Steuer und eine Herabsetzung der in Abzug zu bringenden Er-

[1] Der Militärbequartierungsbeitrag ist eine Umlage auf den Mietzins, welcher zur Deckung der von der Gemeinde Wien für Militäreinquartierungszwecke zu leistenden Ausgaben eingehoben wird.

haltungskosten ein, bis dieselben im Jahre 1912 gleich den übrigen Häusern Wiens nur 15 % an Erhaltungskosten in Abzug bringen dürfen und die 26 2/8 %ige Steuer entrichten müssen.

Um die Bauthätigkeit anzuregen, wurden aber schon zur Zeit der Regierung der Kaiserin Maria Theresia den Neubauten Steuerbefreiungen zugestanden. Diese Steuerbefreiungen sind in den verschiedensten Formen aufgetreten, und eine einheitliche Regelung erfolgte erst mit der kaiserlichen Entschließung vom 10. Februar 1835, mit welcher den Neubauten eine zehnjährige, den Umbauten eine achtjährige Steuerfreiheit zugesichert wurde. Im Laufe der Jahre wurden jedoch hiervon mannigfache Ausnahmen geschaffen. Mit der kaiserlichen Entschließung vom 14. Mai 1859 wurde den Neubauten, welche innerhalb 5 Jahren vollendet wurden, eine achtzehnjährige, den Neubauten, welche innerhalb 10 Jahren vollendet wurden, eine fünfzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt. Mit dem Gesetze vom 16. August 1865 wurde den bis 1867 fertiggestellten Neubauten eine fünfzehnjährige, den Umbauten eine zwölfjährige Steuerfreiheit zugestanden. Eine gleiche Begünstigung wurde mit den Gesetzen vom 14. November 1867, vom 24. Dezember 1869 und vom 15. Juni 1871 jenen Gebäuden erteilt, welche bis Ende des Jahres 1869 beziehungsweise 1870, 1871, 1872 und 1873 vollendet wurden. Durch das Gesetz vom 18. März 1874 R.G.Bl. Nr. 18 wurde die Befreiung von der Hauszinssteuer für Neubauten, Umbauten und Zubauten auf 25 Jahre erweitert, wenn dieselben in den Jahren 1874, 1875 und 1876 begonnen und bis 1876 vollendet wurden, die übrigen Bauten, welche vor dem Jahre 1874 begonnen und bis 1875 vollendet waren, erhielten als Neubauten die fünfzehnjährige, als Umbauten die zwölfjährige Steuerfreiheit. Durch das Gesetz vom 15. März 1876 R.G.Bl. Nr. 31 wurde den Neubauten und Umbauten, welche in den Jahren 1877 und 1878 vollendet wurden, eine zwanzigjährige Steuerfreiheit, jenen, welche in den Jahren 1879 und 1880 vollendet wurden, eine fünfzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt. Endlich mit Gesetz vom 25. März 1880 R.G.Bl. Nr. 39 wurde im allgemeinen den Neubauten und Umbauten eine zwölfjährige Steuerbefreiung zugestanden.

Diese Steuerbefreiungen beziehen sich jedoch nur auf die landesfürstliche Steuer, während die Landes- und Gemeindeumlagen und außerdem seit dem Jahre 1849 die sogenannte 5 %ige Steuer vom Ertrage hauszinssteuerfreier Häuser entrichtet werden müssen. Solche Häuser, welche die gewöhnliche Steuerfreiheit genießen, haben an öffentlichen Abgaben während dieser 12 Jahre 21.99 % des Brutto-Zinses zu entrichten; nach

Ablauf der 12 Jahre tritt dann die Verpflichtung zur Zahlung der oben angegebenen 36.54 % des Brutto-Zinses ein.

Eine qualifizierte Steuerfreiheit mit teilweiser Befreiung von den Landes- und Gemeindeumlagen wurde mit der kaiserlichen Entschließung vom 14. Mai 1859 den Stadterweiterungsgründen[1] zugestanden und zwar in der Dauer von 30 Jahren für jene Bauten, welche innerhalb 5 Jahren nach der Ausbietung des betreffenden Bauplatzes vollendet, und von 25 Jahren für jene Bauten, welche innerhalb 10 Jahren nach diesem Termine fertig gestellt wurden; derartige Häuser genießen während der ersten 10 Jahre auch die Befreiung von den Gemeinde- und Landesumlagen und entrichten während dieser Zeit daher nur die Zins- und Schulkreuzer und die 5 %ige Steuer samt den auf diese Steuer entfallenden Zuschlägen d. i. 14.43 % des Bruttozinses. Nach Ablauf dieser 10 Jahre haben sie zwar die Gemeindeumlagen zu zahlen, genießen aber während des Restes der Steuerfreiheit noch die Befreiung von der landesfürstlichen Steuer und den Landesumlagen und haben sonach ca. 18 % des Bruttozinses zu entrichten.

Mit der kaiserlichen Verordnung vom 21. August 1899 R.G.Bl. Nr. 167 ist den Gründen der Kaiser Franz Josefs-Kaserne und einigen der Gemeinde Wien gehörigen Parzellen im III. und IV. Bezirke eine dreißigjährige Steuerbefreiung für jene Bauten, welche innerhalb 10 Jahren und eine fünfundzwanzigjährige Steuerbefreiung für jene Bauten, welche innerhalb 20 Jahren nach der Ausbietung dieser Plätze vollendet werden, zuerkannt worden. Die Steuerersparung eines fünfundzwanzig- respektive dreißigjährig steuerfreien Hauses beträgt sonach gegenüber der gewöhnlichen zwölfjährigen Steuerfreiheit in den ersten 10 Jahren 7.6 %, in den zwei weiteren Jahren 4 % und in den folgenden 13 beziehungsweise 18 Jahren 18.5 % des Bruttozinses.

Durch das Gesetz vom 5. April 1893 R.G.Bl. Nr. 54 wurde einer Anzahl von individuell bestimmten Häusern (1263), deren Umbau aus Verkehrsrücksichten wünschenswert erschien, die achtzehnjährige Steuerfreiheit und die Befreiung von den Landes- und Gemeindeumlagen zugesichert, wenn der Umbau dieser Häuser innerhalb 10 Jahren erfolgt. Häuser,

[1] Das sind jene Grundflächen, welche nach Entfernung der früher den I. Bezirk umgebenden Festungswälle und Gräben der Verbauung übergeben und teilweise zu öffentlichen Bauten, teilweise für Privatbauten bestimmt wurden. Aus dem Erlös der an Private verkauften Gründe wurde ein eigener Fonds (Stadterweiterungsfonds) gebildet, der allmählich durch die Errichtung öffentlicher Bauten aufgezehrt wurde bezw. wird.

welche dieser Begünstigung teilhaftig werden, zahlen während der 18 Jahre nur die Zins- und Schulkreuzer sowie die 5 %ige Steuer samt den Zuschlägen hiervon, im ganzen nur 14.4 % des Bruttozinses. Die Steuerersparung eines solchen achtzehnjährig steuerfreien Hauses gegenüber der gewöhnlichen zwölfjährigen Steuerfreiheit beträgt in den ersten 12 Jahren 7.6 %, in den weiteren 6 Jahren 22.1 % des Bruttozinses.

Die Hausauslagen, worunter die Reparaturen, die Auslagen für Wasser, Beleuchtung und für den Hausbesorger, sowie auch eventuelle Administrationskosten gerechnet werden, sind je nach der Lage des Objektes und der damit verbundenen Größe der Wohnungen und Beschaffenheit der Bewohner verschieden; für ein größeres Haus in einer günstigen Lage werden durchschnittlich 4—5 % des Zinses zur Deckung der Hausauslagen genügen, während zu diesem Zwecke für ein Haus in schlechter Lage, bei welchem schon mit Rücksicht auf die monatliche oder wöchentliche Einkassierung des Zinses die Administrationskosten ungleich höhere sind, 8—10 % des Zinses in Anspruch genommen werden.

Ebenso wie die Hausauslagen mit der minderen Lage des Hauses steigen, vermehren sich auch mit dem Abnehmen der Lage die Leerstehungen und die Uneinbringlichkeit des Zinses. In günstigen Lagen kommen Leerstehungen selten, Uneinbringlichkeit des Zinses fast nie vor, während in schlechten Lagen mit diesem Faktor als einer regelmäßig wiederkehrenden Erscheinung von vornherein gerechnet werden und daher ein bestimmter Prozentsatz des Zinses für diese Ausfälle in Abschlag gebracht werden muß.

Weiters haben wir noch den Einfluß, welchen die Höhe der zur Amortisation des Anlagekapitales erforderlichen Quote auf das Erträgnis ausübt, zu besprechen.

Bei dem stetigen Fortschritt im Komfort, in der Ausstattung und in der Einteilung der Wohnungen entspricht selbst ein solid gebautes Haus nach ungefähr zwanzigjährigem Bestande nicht mehr allen Anforderungen, die seitens der Mietparteien gestellt werden; das Zinserträgnis wird daher schon etwas zurückgehen, wenn nicht etwa der Ausfall durch die Steigerung der Geschäftszinse wettgemacht wird. Je älter das Haus, je unmoderner dasselbe wird, desto mehr muß der Eigentümer mit seinen Zinsforderungen herabgehen, um seine Parteien für den Entgang vieler Annehmlichkeiten, welche in neuen Häusern geboten werden, zu entschädigen und daher zum Verbleiben zu veranlassen oder, wenn dies nicht gelingt, neue genügsamere Parteien, die aber auch nur einen niederen Zins zahlen, zu gewinnen. Als Beispiel hierfür können wir ein altes Haus im I. Bezirke in der Riemergasse anführen, dessen Zins-

erträgnis vom Jahre 1885 per 10 200 fl., auf 7050 fl. im Jahre 1899 gesunken ist. Schließlich helfen aber auch diese Auskunftsmittel nicht mehr, und der Eigentümer ist gezwungen, sein Haus zu demolieren und durch ein neues zu ersetzen. Dieser Zeitpunkt, in welchem sich daher das Anlagekapital für das nun zur Demolierung gebrachte Haus amortisiert haben muß, tritt bei minderguten Häusern in ungünstigen Lagen bedeutend früher ein, als bei guten Häusern und ist daher für die ersteren eine weit größere Amortisationsquote erforderlich. Die Baukosten eines ebenerdigen Wohnhauses in guter Lage und daher auch entsprechend guter Ausstattung betragen per 1 m² ca. 70—75 fl., jedes weiteren Geschosses 35—40 fl., so daß 1 m² Bau eines solchen dreistöckigen Hauses auf 180—200 fl., 1 m² eines vierstöckigen Hauses auf 220—240 fl. zu stehen kommt. Die Baukosten eines ebenerdigen Hauses in minder günstiger Lage und dementsprechend einfacher Ausstattung betragen per 1 m² 40—45 fl., jedes weiteren Geschosses 18—20 fl., sodaß 1 m² eines solchen dreistöckigen Hauses auf 90—100 fl., 1 m² eines vierstöckigen Hauses auf ca. 120 fl. zu stehen kommt; es sind daher die Herstellungskosten eines solchen Hauses minderer Gattung wohl bedeutend geringer, aber das auf die Herstellung verwendete Anlagekapital muß in unverhältnismäßig kürzerer Zeit amortisiert werden, da ein solches Haus trotz Aufwendung der erforderlichen Erhaltungskosten infolge der weitaus größeren Abnützung durch die Parteien in einem viel früheren Zeitraum unbewohnbar und zum Umbau reif wird. Beispielsweise wird ein Haus in der inneren Stadt auch nach einhundertfünfzigjährigem Bestande immer noch einen, wenn auch im Vergleiche zu seinen neueren Nachbarhäusern geringeren, aber doch noch ziemlich günstigen Zinsertrag liefern, während einem Hause in Ottakring oder Unter-Meidling durchschnittlich nur eine fünfzig- bis höchstens sechzigjährige Lebensdauer zugesprochen werden kann. Die Amortisationsquote für ein Haus in guter Lage wird daher nur ca. 2 % des Zinses betragen, während bei einem in ungünstiger Lage befindlichen Hause bis zu 5 % des Zinses zur Amortisation des Anlagekapitel aufgewendet werden müssen.

Aus den vorangeführten Gründen ist es unrichtig, Häuser in verschiedenen Lagen mit demselben Zinsertrage für gleichwertig zu halten. Diesen Fehler begeht die Verordnung der Minister der Justiz, des Inneren und des Ackerbaues vom 25. Juli 1897 R.G.Bl. Nr. 175 (Realschätzordnung), indem dieselbe in den § 19 und 20 anordnet, daß jedes Oberlandesgericht für seinen Sprengel bis Ende Dezember jeden Jahres für das nächste Jahr den Zinsfuß zu bestimmen hat, nach welchem der für land- und forstwirtschaftliche oder für Gebäude ohne land- und forstwirtschaftlichen oder industriellen Betrieb ermittelte Reinertrag zu kapitalisieren ist; derzeit

ist thatsächlich vom österreichischen Oberlandesgerichte bestimmt, daß bei exekutiven Schätzungen ein 4 %iger Zinsfuß zur Kapitalisierung des Reinertrages anzuwenden ist, wovon nur abgegangen werden kann, wenn beide Sachverständigen übereinstimmend die Anwendung dieses Zinsfußes für den speciellen Fall als nicht angemessen erklären.

Nachdem wir hier nur die Wiener Verhältnisse zu besprechen haben, wollen wir davon absehen, nachzuweisen, daß es unmöglich ist, einen einheitlichen Zinsfuß zur Kapitalisierung des Reinertrages von Häusern in Wien, in den Provinzstädten und auf dem flachen Lande zu fixieren; wir wollen nur darauf hinweisen, daß schon in Wien selbst die Verhältnisse in den einzelnen Bezirken, in den einzelnen Lagen jedes Bezirkes und selbst bei jedem einzelnen Objekte so verschieden sind, daß der Zinsfuß, welcher behufs Ermittlung des Wertes des betreffenden Hauses zur Kapitalisierung des Reinertrages anzunehmen ist, jedem einzelnen Objekte angepaßt werden muß.

Für die Bestimmung dieses Zinsfußes sind maßgebend die Lage und Solidität des Gebäudes, die Art der Verbauung und das Alter des Baues.

Bei einer günstigen Lage und der damit zusammenhängenden größeren Solidität des Baues sind — wie bereits früher hervorgehoben wurde — infolge der besseren Beschaffenheit der Bewohner und der geringeren Abnützung die außergewöhnlichen Erhaltungskosten und die Amortisationsquote bedeutend geringer, und man wird daher unter sonst gleichen Vorbedingungen beispielsweise den Reinertrag eines Hauses in den besseren Lagen des I. Bezirkes mit 4—4½ % kapitalisieren können, während man bei einem Hause im X. Bezirke, Ottakring oder Unter-Meidling eine 6—8 %ige Kapitalisierung des Reinertrages vornehmen muß.

Hinsichtlich der Verbauung muß berücksichtigt werden, ob der Grund sowohl in Bezug auf die Anzahl der Geschosse als auch mit Rücksicht auf die Größe der verbauten Fläche bis zum gesetzlich zulässigen Höchstausmaß ausgenützt ist. Den Ertrag einer vierstöckigen Zinskaserne, bei welcher nur das gesetzliche Ausmaß von 15 % des Grundes oder noch weniger als unverbauter Hofraum freigelassen ist, wird man beispielsweise mit 6 % kapitalisieren müssen, während vielleicht bei einer einstöckigen Villa mit einem größeren unverbauten Grunde die Anwendung eines ungefähr 3 %igen Zinsfußes angemessen sein kann.

Das Alter eines Gebäudes übt wohl seine Wirkung auf die Ermäßigung des Zinses aus, aber gerade bei sehr alten Gebäuden ist die Kapitalisierung des Reinertrages insbesondere mit einem 4 %igen Zins-

fuße vollkommen unanwendbar. Auch in den letzten Jahren seines Bestandes nämlich wirft ein Haus noch ein Zinserträgnis ab und auf die Erhaltung werden naturgemäß möglichst geringe Kosten aufgewendet; umsoweniger aber darf die Differenz zwischen Einnahmen und Auslagen zum Zwecke der Wertbestimmung zur Kapitalisierung verwendet werden. Denn der Eigentümer kann nur mehr kurze Zeit sein Haus ausnützen, dann ist er vor die Notwendigkeit gestellt, es umzubauen. Für die Bewertung eines solchen Hauses darf daher nur der Grundwert und der meistens sehr geringe Materialwert des alten Gebäudes in Rechnung gezogen und höchstens noch ein kleiner Aufschlag auf die für einige Jahre noch mögliche Ausnützung des Hauses gemacht werden. Die Schätzungskommission der Ersten österreichischen Spar-Casse hat vor kurzem ein Haus in Unter-Meidling mit einem thatsächlichen Zinsertrage von 1800 fl., welches unter Zugrundelegung einer 4%igen Verzinsung des Ertrages exekutiv auf 19000 fl. geschätzt war, mit Rücksicht auf den schlechten Bauzustand, wodurch dessen Umbau bald notwendig sein wird, auf 9000 fl. bewertet.

Die Folgen der Unrichtigkeit der oben citierten Ministerialverordnung oder wenigstens der unrichtigen Anwendung dieser Vorschrift zeigen sich auch deutlich, indem seither die exekutiven Schätzungen fast durchgehends zu hoch sind und die bei den zwangsweisen Versteigerungen erzielten Meistbote weit hinter den Schätzwerten zurückbleiben.

Nachdem wir nun die Abzugsposten behandelt haben, gehen wir zur Besprechung des Zinses über als desjenigen Faktors, von welchem die Steuern, Hausauslagen und die Amortisationsquote in Abzug gebracht werden müssen, um das Erträgnis zu erhalten. Es entsteht vorerst die Frage: Wodurch wird der Zins, dieses für den Grundwert sehr maßgebende Moment, bestimmt?

Für die Höhe des Zinses ist die Lage ausschlaggebend und hier wieder in erster Linie die Geschäftslage. Der Zins für Geschäftslokale in guten Lagen ist ganz unverhältnismäßig höher, als in minderen Lagen, in welchen er nur um weniges den Zins einer Wohnung in derselben Größe übersteigt; in den besten Lagen überwiegt der für die Parterregeschäftslokale gezahlte Zins den des ganzen übrigen vier- oder fünfstöckigen Hauses, obwohl hier das erste Stockwerk (sogen. Mezzanin) auch zu Geschäftszwecken mit einem bedeutend höheren — ungefähr dem doppelten — Zins vermietet wird als eine Wohnung. In erster Linie beeinflußt hier der Mietzins der Geschäftslokale das gesamte Erträgnis und dadurch mittelbar den Grundwert. Als Regel gilt: 1 Quadratklafter (= 3.6 m²) eines regelmäßigen 10 Klafter = 20 m breiten und 13 Klafter = 25 m tiefen Grundes ist

ebensoviel wert, als für eine die gewöhnlichen Dimensionen (2.50 m Breite und 5.50 m Tiefe) messende Öffnung eines dortselbst befindlichen Geschäftslokales an Mietzins per Jahr gezahlt wird.

Die Geschäfte sind auf lebhaften Verkehr angewiesen, weshalb es erklärlich ist, daß die Geschäftslokale dort gesucht werden, und daß dort die höchsten Mietzinse für dieselben gezahlt werden, wo der Verkehr am stärksten ist, also im Centrum der Stadt und in zweiter Linie in den Radialstraßen, die zugleich die Hauptstraßen der Bezirke sind. Wie sehr der Verkehr eine Gegend zur Geschäftslage zu bestimmen vermag, zeigt am besten der Umstand, daß am Stefansplatz, Stock im Eisen, Graben, Kärnthnerstraße, in welchen Straßen der Verkehr am lebhaftesten ist, für ein Geschäftlokal mit 1 Thüre und 1 Schaufenster 4000—5000 fl. an Mietzins gezahlt wird, während die unmittelbar daneben befindlichen Straßen, wie z. B. die in den Graben einmündende Habsburgergasse, Bräunerstraße, Dorotheergasse ꝛc. als Geschäftslage fast gar nicht in Betracht kommen; in diesen Gassen sind überhaupt fast keine Geschäftslokale und eines der wenigen dort vorkommenden Geschäfte zahlt kaum den fünften Teil eines gleichgroßen nicht 100 Schritte entfernten Geschäftslokales am Graben.

Auch noch andere merkwürdige nur durch die Gewohnheit des Publikums erklärliche Erscheinungen treten in dieser Beziehung auf; so ist z. B. in manchen Straßen der Verkehr auf der einen Seite stärker als auf der anderen, daher die letztere als Geschäftslage minderwertig ist. Besonders auffallend ist dies am Graben, wo sich der stärkere Verkehr von der Ecke des Kohlmarktes an derselben Seite bis zur Spiegelgasse fortbewegt, sich hier teilt und einerseits in der Richtung gegen die Kärnthnerstraße hinzieht, andererseits quer über den Graben setzt in der Richtung gegen den Stefansplatz. Die vom Hauptverkehr weniger berührten Teile des Grabens sind daher als Geschäftslagen etwas weniger geschätzt als die übrigen. Auch in der Mariahilferstraße ist der Verkehr auf der linken Seite bis zur Webgasse ein lebhafterer als auf der rechten Seite dieser Straße. Und so könnten wir noch auf viele Eigentümlichkeiten des Verkehres, welche auf den Grundwert zurückwirken, hinweisen.

Gewisse Geschäfte derselben Gattung siedeln sich, auf die Bequemlichkeit des Publikums rechnend, welches seinen Bedarf in einem bestimmten Artikel dort zu decken trachtet, wo ihm die größte Auswahl geboten wird, in einer Gasse oder in benachbarten Gassen an, und es bildet sich aus einer Gegend, welche sonst vom Verkehre wenig berührt wird, eine gute Geschäftsgegend heraus; so ist der Bauernmarkt, welcher sich sonst infolge seiner verborgenen Lage weniger als Geschäftsposten eignen würde, wegen der vielen dortselbst

nebeneinander bestehenden Seiden-, Stoff- und Schneiderzugehörgeschäfte als Geschäftslage sehr gesucht; ebenso die Schulerstraße, in welcher die sämtlichen Zeitungen mit ihren Annoncierungs- und Expeditionslokalen versammelt sind. Doch sind dies nur Ausnahmen. Im allgemeinen sind gute Geschäftslagen nur dort, wo ein reger Verkehr herrscht.

Noch in den 1870er Jahren waren nur die Geschäftslagen im I. Bezirk besonders begehrt, da das Publikum gewöhnt war, bessere Waren nur in der inneren Stadt zu kaufen und schon deshalb konnten sich nur hier größere Detailgeschäfte halten. Mit der Zunahme der Bevölkerung wurde die Nachfrage nach Geschäftslokalen im Centrum eine immer stärkere, und nachdem trotz dieser stärkeren Nachfrage an dem allgemeinen Principe festgehalten wurde, daß sich nur verkehrsreiche Gegenden zu Geschäftslagen eignen, stiegen die Zinse der Geschäftslokale in den besseren Lagen des I. Bezirkes anfangs der 1870er Jahre so bedeutend, daß sich viele Geschäftsleute veranlaßt sahen, den Versuch zu unternehmen, in den verkehrsreichen Straßen der Vorstädte, woselbst sich bereits ein großer Teil des wohlhabenden Publikums ansässig gemacht hatte, bessere Geschäfte zu eröffnen und dadurch der dort wohnhaften Bevölkerung Gelegenheit zu bieten, ihren Bedarf in der Nähe ihrer Wohnung zu decken. Das Publikum befreundete sich nach und nach mit dieser bequemeren Art des Einkaufes, und die Hauptstraßen der einzelnen Bezirke bildeten sich immer mehr und mehr zu guten Geschäftslagen aus. Ein besonderes Beispiel hierfür ist die Mariahilferstraße im VI. und VII. Bezirke, welche sich im Laufe der 1880er und 1890er Jahre als vorzügliche Geschäftslage entwickelt hat und derzeit nicht nur dem Bedarf des Bezirkes selbst, sondern als beliebteste Einkaufsgegend fast für den ganzen Mittelstand dient, sodaß diese Straße nur mehr von den besten Teilen des I. Bezirkes übertroffen wird; hier tritt aber die auffallende Erscheinung auf, daß nicht der Teil der Mariahilferstraße, welcher sich unmittelbar an den I. Bezirk anschließt, der beste ist, sondern, daß in dem etwas weiter oben gelegenen Teile dieser Straße zwischen der Stiftgasse und Neubaugasse die höchsten Mietzinse für Geschäftslokale gezahlt werden. Auch in der Gumpendorferstraße, Lerchenfelderstraße, Alserstraße und Währingerstraße, welche ebenfalls gute Geschäftslagen zu nennen sind, finden wir, daß nicht der unterste Teil dieser Straßen für Geschäftslokale besonders wertvoll ist, sondern, daß die gute Geschäftslage erst weiter oben beginnt. Dies ist dadurch zu erklären, daß im unteren Teile dieser Straßen viele öffentliche Gebäude vorkommen und die wenigen dort befindlichen Privathäuser mit ihrer geringen Anzahl von Geschäftslokalen den geschäftlichen Verkehr nicht in entsprechendem Maße anzuziehen vermögen. In der Wiednerhauptstraße hat sich in den letzten

Jahren der untere Teil bis zur Paulanerkirche als sehr gute Geschäftsgegend herausgebildet.

Alle diese als vorzügliche Geschäftslagen bezeichneten Straßen sind Radialstraßen mit lebhaftem Verkehre. Man sieht aber auch bereits die weitere Entwicklung sich vollziehen; an verschiedenen Kreuzungspunkten der Radialstraßen mit lebhaften Seitengassen sind gewisse Centren entstanden, von wo sich ein lebhafter Geschäftsverkehr auch auf diese Seitengassen ausbreitet. Als Beispiele führen wir nur die Kirchengasse und Neubaugasse im VII. Bezirke, die Schleifmühlgasse im IV. Bezirke an, in denen sich ein von der Mariahilferstraße resp. Wiednerhauptstraße abgeleiteter lebhafter geschäftlicher Verkehr entwickelt hat.

Die übrigen Radialstraßen in den Bezirken bleiben zwar hinter der Mariahilferstraße und dem unteren Teile der Wiednerhauptstraße weit zurück, haben aber immerhin bereits eine gewisse Bedeutung als Geschäftslagen erreicht.

Derselbe Prozeß, der sich seit den 1880er Jahren hinsichtlich der Ausbreitung der Geschäftslagen in den Bezirken vollzogen hat, wiederholt sich nun in den früheren Vororten seit der Vereinigung derselben mit Wien. Auch hier gewinnen die Radialstraßen bedeutenden Wert als Geschäftsgegenden; allen voran geht wieder die Fortsetzung der Mariahilferstraße in Fünfhaus und Rudolfsheim, doch auch die Währingerstraße, Hernalserhauptstraße, Ottakringerhauptstraße, Neulerchenfelderstraße, ja selbst die Schönbrunnerstraße in Meidling haben durch ihre größere Bedeutung als Geschäftsstraßen die Seitengassen der angrenzenden alten Bezirke an Wert bereits überflügelt. Der Geschäftsverkehr bleibt aber in den ehemaligen Vororten noch fast ganz auf die bedeutenden Radialstraßen beschränkt, Verkehrscentren, wie in den alten Bezirken, haben sich nur sehr wenige gebildet, daher auch die meisten Seitengassen, in welchen keine Geschäftslokale angebracht werden können, gegenüber den Hauptstraßen bedeutend im Werte abfallen.

In zweiter Linie wird der Zinsertrag durch den Mietzins der Wohnungen bestimmt. Dieser hängt nun wieder von der Lage, von der Einteilung und Ausstattung der Wohnungen und von den zur Verfügung stehenden Verkehrsmitteln ab.

Besonders in den früheren Jahren, als die Verkehrsmittel in Wien noch sehr ungenügend waren, wurde die innere Stadt auch für Wohnungen vom wohlhabenderen Teile der Bevölkerung bevorzugt, nur war man zu diesem Zwecke nicht auf ein so kleines Territorium beschränkt, wie bei der Auswahl der Geschäftslokale, nachdem sich viele Gegenden als Geschäftslagen nicht eignen, während sie für Wohnungen sehr gesucht sind. Wir erinnern hier nur an die Ringstraße, welche als Geschäftslage keinen bedeuten-

den Wert hat, aber für Wohnungen wegen der schönen Aussicht und freien Lage nahezu die höchsten Preise aufweist.

Wenn nun auch die innere Stadt wegen der unleugbaren Vorteile der centralen Lage bei dem naturgemäßen Strom der stetig zunehmenden Bevölkerung zum Centrum und nachdem auch eine große Anzahl von Personen infolge ihrer Beschäftigung geradezu gezwungen ist, in der inneren Stadt zu wohnen, stets die gesuchteste und daher wertvollste Gegend blieb und voraussichtlich auch bleiben wird, sah sich doch ein großer Teil der Bevölkerung bei der wesentlichen Verbesserung der Verkehrsmittel veranlaßt, in den Bezirken, und zwar zunächst möglich nahe dem Centrum und in den Radialstraßen, welche mit den besten Verkehrsmitteln versehen sind, Wohnung zu nehmen. Dies hatte eine Steigerung der Wohnungspreise in diesen Gegenden zur Folge, wodurch auch die Veranlassung geboten war, einen Teil der alten Gebäude in neue, den Anforderungen des anspruchsvolleren Teiles des Publikums entsprechendere Häuser umzubauen und auch in den bisher nicht verbauten Gebieten neue Häuser aufzuführen. Ein Teil der weniger bemittelten Bevölkerung, welcher die höheren Zinse in den neuen Häusern nicht zu tragen in der Lage war, suchte in den bestehengebliebenen alten Häusern, besonders der in der Nähe befindlichen minderen Seitengassen Unterkunft, was ihm jedoch nur gelang, indem er höhere Zinsanbote stellte, als die bisherigen Bewohner dieser Häuser, wodurch auch hier eine Steigerung der Mietzinse hervorgerufen wurde.

Der aus den besseren Lagen verdrängte Teil des Publikums zog sich gegen die Peripherie zurück, wo in den auf bisher unverbauten, billigen Gründen hergestellten Häusern auch billigere Wohnungen geboten werden konnten. Durch diese ringförmige Entwicklung und Ausdehnung der Stadt ist es erklärlich, daß der Zins in den besseren Lagen nicht in dem Maße zugenommen hat, als es die bedeutende Zunahme der Bevölkerung bedingt hätte.

Die Ansichten des Publikums über die Vorzüge einer Lage als Wohnung sind erfreulicherweise verschieden. Die einen wählen auch zu diesem Zwecke lebhafte, verkehrsreiche Straßen, während die anderen für ihre Wohnung eine ruhige Lage in der Nähe von Parks und Gartenanlagen vorziehen. Wien stellt eine genügende Auswahl von Wohnungen zur Verfügung und kann den Anforderungen in der einen und der anderen Richtung nachkommen, was eine entsprechende Verteilung der Bevölkerung in den verschiedenen Lagen zur Folge hat. In manchen Fällen kann durch die Art der Verbauung eine gute Lage künstlich geschaffen werden; durch das Zusammenwirken der Grundeigentümer einer an sich nicht ungünstigen Lage,

welche sich dahin einigen, auf diesem Grundkomplex nur elegante Häuser mit schönen, großen Wohnungen zu errichten, entsteht dortselbst ein ausschließlich für vermögendere Parteien bewohnbarer Stadtteil, dessen Wohnungen aus dem Grunde mit bedeutend höheren Zinsen gemietet werden, weil die Parteien die Sicherheit haben, mit Bewohnern kleinerer Wohnungen nicht in unmittelbare Berührung zu kommen. Wir führen als Beispiel den oberen Teil der Reisnerstraße im III. Bezirke und deren Seitengassen an, welche erst anfangs der 1870er Jahre durchgeführt und durchwegs mit schönen, teilweise palaisartigen Häusern verbaut wurden. Hier hat sich ein elegantes Publikum zusammengefunden, welches für die Wohnungen einen bedeutend höheren Zins entrichtet, als in der nächsten Umgebung für ähnliche Wohnungen gezahlt wird.

Eine ähnliche Erscheinung hat sich in den 1870er Jahren in der Schwindgasse im IV. Bezirke und in neuester Zeit auf dem Brahmsplatz im IV. Bezirke vollzogen, in welch' letzterem Falle an Stelle eines zu einem Hause in der Favoritenstraße gehörigen großen Gartens ein schöner Platz geschaffen wurde, der durchaus mit sehr eleganten Häusern besetzt wurde, welche aber mit viel höheren Zinsen vermietet werden, als es selbst die gute Ausstattung dieser Häuser rechtfertigen würde. Aus ähnlichen Gründen können sogar Beschränkungen in der Art der Verbauung für gewisse Lagen sehr wohlthätig sein. Wir verweisen in dieser Beziehung auf die Cottagegründe in Währing und Ober-Döbling; durch die dortselbst bestehende Beschränkung, nur villenartige Häuser mit Vorgärten errichten zu dürfen, wurde dorthin ein elegantes Publikum gezogen, welches sich dort voraussichtlich sonst nie angesiedelt hätte, und hat dadurch diese Gegend so gewonnen, daß die Gründe trotz der Beschränkung in der Ausnützbarkeit des Grundes wertvoller geworden sind, als sie ohne diese Beschränkung wären[1].

---

[1] Gemäß § 42 der Wiener Bauordnung (Gesetz vom 17. Januar 1883) und des Gesetzes vom 26. Januar 1890 ist die Anzahl der Stockwerke von Wohnhäusern in den Bezirken I—X auf vier festgesetzt, wobei in breiten Straßen eine Unterteilung des Erdgeschosses (als fünftes Stockwerk) von der Baubehörde zugelassen werden kann; in den Bezirken XI—XIX aber dürfen die Wohnhäuser in der Regel nicht mehr als drei Stockwerke enthalten, wovon nur für einige breite, namentlich angeführte Straßen in diesen ehemaligen Vororten die Ausnahme besteht, daß auch in diesen Straßen vierstöckige Wohnhäuser errichtet werden dürfen. Zufolge § 82 der citierten Wiener Bauordnung ist es dem Gemeinderate auch vorbehalten, für einzelne Gebietsteile die Errichtung von Häusern mit Vorgärten zu bestimmen und die geringste und größte Höhe sowie die Geschoßzahl der Häuser festzusetzen.

Die Einteilung und Ausstattung der Wohnungen hängt mit der Lage des Hauses zusammen; doch haben sich in dieser Beziehung die Ansprüche des Publikums in den verschiedenen Zeiten sehr gesteigert. Die primitivsten Häuser in Bezug auf Bauart und Ausstattung der Wohnungen wurden in der Bauperiode von 1830—1840 hergestellt; aber auch bei den in den 1850er Jahren erbauten neuen Häusern wurden die Wohnungen noch größtenteils mit weichen Fußböden, mit offenen, auf den Gängen befindlichen Aborten eingerichtet und gewöhnlich mit eisernen Öfen versehen; nur in den besten Lagen wurden die Häuser mit Luxus, wie harten Fußböden, Spaletten und schwedischen Öfen, ausgestattet. Selbst die ersten auf der Ringstraße erbauten Häuser wiesen in Bezug auf Einteilung und Ausstattung bedeutende Mängel auf, welche mit schweren Opfern für Adaptierungen und Renovierungen umgestaltet werden mußten, um den gesteigerten Anforderungen zu genügen.

Mit der Hebung des Volkswohlstandes, mit der größeren Rücksichtnahme auf die Behebung sanitärer Übelstände und mit dem Fortschritt der diesbezüglichen Erfindungen wurden die Anforderungen des Publikums immer größer, und nun ist man bereits dabei angelangt, daß in neuen Häusern, selbst in mittleren Lagen, sämtliche Wohnungen mit harten Fußböden, Blindspaletten, Öfen und geruchlosen Aborten ausgestattet, in den besseren Lagen die Wohnungen mit den entsprechenden Nebenräumlichkeiten, wie Dienstbotenzimmer, Badezimmer, versehen werden, das Wasser in die Wohnungen eingeleitet, die Gasbeleuchtung, in neuerer Zeit auch die elektrische Beleuchtung in den Zimmern eingerichtet und in mehrgeschossigen Häusern auch ein Aufzug zur Verfügung gestellt wird. Die Eigentümer von älteren Häusern, welche die der Lage entsprechende Ausstattung und Einteilung der Wohnungen nicht besitzen, werden genötigt, entweder die entsprechenden Umgestaltungen vorzunehmen, oder, wenn dies mit zu großen Kosten verbunden oder wegen der Bauart des Hauses nicht möglich wäre, einen bedeutenden Zinsnachlaß zu gewähren, um Mieter, die wegen des geringen Zinses auf die größere Bequemlichkeit verzichten, zu finden.

An der äußersten Peripherie werden die ersten Häuser gewöhnlich mit den kleinsten Wohnungen und mit der mindesten Ausstattung gebaut. Diese Gegenden, welche kurze Zeit vorher noch Kulturgründe waren, weisen auch nach der Erbauung der ersten Häuser noch so viele Mängel in Betreff der Sicherheit, der Beleuchtung, der Kanalisation und der Fahrbarkeit der Straßen auf, daß nur die ärmsten Parteien — und auch diese nur durch einen billigen Zins — bewogen werden können, hier Wohnung zu suchen und bei der Urbarmachung dieser Gegend mitzuwirken. Dank haben sie davon wohl wenig. Denn, wenn sie alle die Unannehmlichkeiten einer solchen

isolierten Lage durch einige Zeit mit Geduld ertragen, wenn die Beleuchtung, Straßenpflasterung 2c. durchgeführt ist und deshalb sich auch einige neue Häuser in der Nachbarschaft angesetzt haben, wird der Zins „infolge der besseren Lage" sofort hinaufgesetzt und die armen Parteien können wieder weiter hinaus an die Peripherie wandern und ihre Pionierthätigkeit dortselbst fortsetzen.

Schon bei Besprechung der Lage haben wir den wesentlichen Einfluß erwähnt, welchen die besseren Verkehrsmittel auf die Vermietungsverhältnisse ausüben. Bei dem hohen Werte der Zeit, besonders im geschäftlichen Leben, ist es wichtig, möglichst billige Verkehrsmittel nach allen Richtungen zur Verfügung zu haben, und daher ist eine solche Gegend und sind solche Straßen mit guten und billigen Verkehrsmitteln, sowohl als Geschäfts- als auch als Wohnungslage besonders bevorzugt. Die Verkehrsmittel werden aus begreiflichen geschäftlichen Rücksichten nur dort eingeführt, wo schon wenigstens ein Ansatz zu einem regen Verkehr besteht, tragen aber dann bedeutend zur Hebung des Verkehrs bei.

Das Privatfuhrwerk, die Einspänner und Fiaker, stehen schon seit langer Zeit dem Wiener Publikum in ausreichendem Maße zur Verfügung, aber diese Fuhrwerke sind für den allgemeinen Verkehr zu teuer und gerade in den dem allgemeinen Verkehr dienenden Fahrbetriebsmitteln war Wien bis in die 1860er Jahre weit zurück, indem das Publikum zur Befriedigung dieses Bedürfnisses nur einige in den lebhaftesten Radialstraßen bis zu den alten Linien verkehrende Stellwagen zur Verfügung hatte. Für den Verkehr von den Linien nach den in der Umgebung Wiens liegenden Ortschaften, wie Dornbach, Pötzleinsdorf, Salmannsdorf, Grinzing 2c. war man auf sehr primitiv ausgestattete Gesellschaftswagen — im Volksmunde Zeiselwagen genannt — beschränkt, welche bei den alten Linien hauptsächlich am Sonntag ihren Standplatz nahmen und dort von größeren auch zufällig zusammengekommenen Gesellschaften gemietet wurden. Erst im Jahre 1867 wurde die erste Pferdeeisenbahn, und zwar versuchsweise die Strecke vom Schottenthor über die Alserstraße nach Dornbach, in Betrieb gesetzt. Die günstigen Erfolge, die mit diesem Versuche erzielt wurden, führten dazu, daß das Pferdebahn- (Tramway)-Netz über die Ringstraße und die hauptsächlichsten Radialstraßen in verhältnismäßig kurzer Zeit ausgebaut wurde; daneben wurden in den 1870er und 1880er Jahren mehrere Omnibusgesellschaften gegründet, die sich besser eingerichteter Wagen bedienen und den Verkehr neben der Tramway und in den von dieser nicht berührten Straßen vermitteln. Ende des Jahres 1898 wurde der erste Teil der Stadtbahn, die Gürtellinie und obere Wienthallinie eröffnet, im Jahre 1899 auch die

Vororteliuie und die untere Wienthallinie dem Verkehre übergeben. In demselben Jahre wurde bei einzelnen Strecken des Tramwaynetzes der elektrische Betrieb eingeführt und wird dieses System mit bedeutender Vermehrung der einzelnen Linien und teilweiser Fortsetzung derselben bis in die innere Stadt im Laufe der nächsten Jahre im ganzen Tramwaybetriebe eingeführt. Nachdem derzeit nur die Wienthallinie der Stadtbahn einen Verkehr der westlichen Vororte mit dem Centrum ermöglicht, während die beiden anderen Linien sich nur an der Peripherie bewegen, wird erst durch den Ausbau der Quailinie und durch Einführung der elektrisch betriebenen Radiallinien, welche einen raschen und angenehmen Verkehr von den einzelnen Punkten der Peripherielinien mit der inneren Stadt herstellen, der große Wert der Stadtbahn voll zum Ausdruck kommen.

Wenn wir noch schließlich die ziemlich natürliche Thatsache erwähnen, daß der Zins mit der Anzahl der gegen die Gasse gerichteten Bestandteile der Wohnung steigt, sowie daß die Wohnungen in den unteren Stockwerken teuerer sind, als in den oberen, und daß in diesen beiden hier angeführten Fällen die Unterschiede im Zins in den besseren Lagen viel bedeutender zum Ausdruck kommen, als in minderen, glauben wir die auf den Zins einwirkenden Verhältnisse möglichst erschöpfend behandelt zu haben und wollen nur noch anführen, daß in den einzelnen Bezirken für Wohnungen im I. Stockwerke neuerer Häuser derzeit ungefähr folgende Zinse pro 1 m^2 Bodenfläche und pro Jahr entrichtet werden:

Im	I.	Bezirk	. . . .	9—11 fl.
„	II.	„	besserer Teil .	7—8 „
			minderer Teil .	4—5 „
„	III.	„	. . . .	5—7 „
„	IV.	„	. . . .	6—8 „
„	V.	„	. . . .	4—5 „
„	VI.	„	. . . .	6—8 „
„	VII.	„	. . . .	7—8 „
„	VIII.	„	. . . .	5—7 „
„	IX.	„	. . . .	5—7 „
„	X.	„	. . . .	4 „
„	XI.	„	. . . .	3—4 „
„	XII.	„	. . . .	3.50—4 „
„	XIII.	„	. . . .	4 „
„	XIV.	„	. . . .	4 „
„	XV.	„	. . . .	5 „
„	XVI.	„	. . . .	3.50—4 „
„	XVII.	„	. . . .	3.50—5 „
„	XVIII.	„	. . . .	4—5 „
„	XIX.	„	. . . .	4 „

Eine Wohnung bestehend aus 3 Zimmern (à 26 m^2), 1 Kabinett (à 15 m^2), 1 Küche (à 14 m^2), Dienstbotenzimmer (à 10 m^2), Badezimmer (à 6 m^2), 1 Vorzimmer (à 15 m^2) mit einer Gesamtbodenfläche von 138 m^2 wird daher je nach der Lage und Ausstattung im I. Bezirk mit 1250—1500 fl., im III. Bezirk mit 700—950 fl., im VI. Bezirk mit 830—1100 fl. u. s. w. angenommen werden können. Nachdem in den schlechteren Lagen den Wohnungsbestandteilen bedeutend kleinere Dimensionen gegeben werden, sowohl in Bezug auf die Bodenfläche als auch in Bezug auf die Geschoßhöhe, wodurch der Luftraum wesentlich verringert wird, der Wohnungszins jedoch insbesondere in diesen Lagen nur nach der Anzahl der Bestandteile bestimmt wird, zahlen gerade die minder bemittelten Parteien — wie schon Professor von Philippovich in seiner Broschüre „Wiener Wohnungsverhältnisse" nachweist — einen unverhältnismäßig hohen Zins.

Zweiter Abschnitt.

Die Entwicklung der Bauthätigkeit.

Wir haben schon bei Besprechung der die Höhe des Zinses beeinflussenden Faktoren darauf hingewiesen, welche Veränderungen und Verschiebungen in den Zins- und Grundwerten durch die Zunahme der Bauthätigkeit und die Zunahme der Bevölkerung im Laufe der Jahre vorgekommen sind; im folgenden wollen wir nun eine historische Darstellung der baulichen Entwicklung Wiens zu geben versuchen. Dieselbe weist innerhalb der letzten fünfzig Jahre mannigfache Phasen auf, die sich in die folgenden fünf Perioden zusammenfassen lassen. 1. Die Periode vor der ersten Stadterweiterung. 2. Die Periode von der Stadterweiterung bis zum Jahre 1873. 3. Die Periode vom Jahre 1873—1878. 4. Die Periode vom Jahre 1878 bis zur Vereinigung der Vororte mit Wien im Jahre 1891. 5. Die Periode vom Jahre 1891 bis zur Gegenwart.

1. Die Periode vor der ersten Stadterweiterung.

Die innere Stadt war durch Festungswälle (Basteien) und Stadtgräben von den Vorstädten — dem heutigen II. bis IX. Bezirk — getrennt, der Verkehr war nur durch 9 Festungsthore zu und von der inneren Stadt möglich; die Vorstädte, 34 an der Zahl, welche im Jahre 1850 mit der inneren Stadt zu einem Gemeindegebiet vereinigt und in 8 Gemeindebezirke eingeteilt wurden, waren durch die zu Zwecken der Ein-

hebung der Verzehrungssteuern im Jahre 1703 angelegten Linienwälle von den Vororten und dem vor der Favoritenlinie gelegenen, aber schon damals zum Gemeindegebiete Wien gehörigen Territorium des X. Bezirkes geschieden. Das damalige Gemeindegebiet der Stadt Wien umfaßte eine Grundfläche von 5539.98 Hektaren mit 8806 Häusern und 476 222 Einwohnern (im Jahre 1857).

Die Absperrung der inneren Stadt von den Vorstädten wirkte ungünstig auf die Entwicklung Wiens; es geht dies deutlich aus der geringen Zunahme der Häuser vom Jahre 1830 bis 1857 von 8037 auf nur 8806 hervor. In richtiger Erkenntnis der ungünstigen Folgen dieser lähmenden Einwirkung auf die Entwicklung Wiens befaßten sich die maßgebenden Kreise Mitte der 1850er Jahre ernstlich mit der Entfernung der Festungswälle und Gräben um die innere Stadt und wurde eine allgemeine Konkurrenz zur Erlangung von Stadtregulierungsplänen ausgeschrieben.

Das Projekt der damaligen Professoren an der Akademie, van der Nüll und Siccardsburg, welches als Basis für die Regulierung die Anlage des dreifachen Ringes, nämlich der Ringstraße, der Lastenstraße und der Gürtelstraße angenommen und auch bereits den öffentlichen Bauten, wie der Oper, dem neuen Burgtheater, den Museen, dem Reichsratsgebäude und der Votivkirche die entsprechenden Plätze angewiesen hatte, erhielt den ersten Preis und wurde zur Grundlage für die Regulierung der Stadt angenommen. Mit der Ordre vom 20. Dezember 1857 bewilligte sodann Kaiser Franz Josef I. „die Auflassung der Umwallung der inneren Stadt, sowie der Gräben um dieselbe."

2. Die Periode von der Stadterweiterung bis zum Jahre 1873.

Am 29. März 1858 begann man mit der Demolierung der Basteien. Auf einem Teile der durch die Auflassung der Wälle und Gräben gewonnenen Gründe wurde die eine Zierde der Stadt Wien bildende Ringstraße, deren Eröffnung am 1. März 1865 stattfand, angelegt, ein Teil wurde zu öffentlichen Gebäuden bestimmt und der verbleibende ziemlich beträchtliche Rest dieser Gründe der privaten Bauthätigkeit überlassen. Um jedoch eine Einheitlichkeit der Verbauung zu erzielen, wurden gewisse Beschränkungen in Bezug auf die äußere Gestalt und Ausführung der Façaden dieser Gebäude festgestellt. Um die private Bauthätigkeit anzuregen und eine thunlichst rasche Verbauung dieser Gegend herbeizuführen, wurde den auf Stadterweiterungsgründen zu erbauenden Häusern mit den Verordnungen vom 14. Mai 1859 und vom 25. März 1864 eine sehr ausgiebige Steuer-

freiheit zugesichert, wodurch, wie schon oben S. 43 erwähnt, jene Neubauten, die binnen 5 Jahren von dem Tage, an welchem der betreffende Bauplatz zum Verkauf ausgeboten wurde, planmäßig vollendet und benützbar gemacht werden, eine dreißigjährige und jene Neubauten, die binnen 10 Jahren vollendet werden, eine fünfundzwanzigjährige Steuerfreiheit erhielten.

Wahrscheinlich beeinträchtigten jedoch die Kriegsereignisse der Jahre 1859, 1864 und 1866 die Bauthätigkeit in Wien. Denn trotz der damals schon sehr namhaften Bevölkerungszunahme herrschte in Wien bis zum Jahre 1868 im Realitätenverkehr und in der Bauthätigkeit eine vollkommene Stagnation; die Bevölkerung stieg vom Jahre 1857 bis 1866 von 476 222 auf ca. 560 000, während die Anzahl der Häuser von 8806 nur auf 9754 stieg, was mit Rücksicht auf die obenangeführten wesentlichen Steuerbegünstigungen für Stadterweiterungsgründe ein ungünstiges Resultat zu nennen ist.

Vom Jahre 1868 an trat eine vollkommene Änderung in den Verhältnissen ein. Die bedeutende Zunahme der Bevölkerung, welche im Jahre 1869 607 514 Einwohner betrug, bewirkte anfangs der 1870er Jahre geradezu eine Wohnungsnot, zumal die günstigen Einkommensverhältnisse eine bessere Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ermöglichten. Es war die Zeit des sogenannten volkswirtschaftlichen Aufschwunges, in welche Zeit auch der Beschluß zur Veranstaltung der Wiener Weltausstellung fällt, und in welcher überhaupt die Hoffnungen auf die Zukunft im rosigsten Lichte erschienen. Dies führte zu einer Übertreibung der Bauthätigkeit, es machte sich in den Realitäten geradezu eine ungesunde Spekulation geltend. Die Zahl der Gebäude in Wien betrug Ende des Jahres 1869 10 250 und stieg bis Juni 1873 bereits auf 11 328. In der Anhoffnung auf reichen Gewinn wurden zum Teile nicht genügend fundierte Baugesellschaften und Baubanken gegründet, die sich gegenseitig in den Preisen zu überbieten trachteten und exorbitante Preise für Gründe zahlten; beispielsweise am Stephansplatz 7000 fl. für 1 □° = 3.6 m² Grund, welche Preise auch für diese Jahre nicht als Maßstab für den reellen Wert der Gründe angenommen werden dürfen.

3. Die Periode vom Jahre 1873 bis 1878.

Nach der in den Jahren 1870—1873 auf allen wirtschaftlichen Gebieten herrschenden Überspekulation trat im Jahre 1873 eine plötzliche Reaktion ein, die sich vorerst in der Entwertung der Wertpapiere fühlbar machte, auf die Realitäten jedoch nicht sogleich eine ungünstige Wirkung

ausübte. Die Mietzinse und Grundwerte der Realitäten erhielten sich im Jahre 1873 auf derselben Höhe, einerseits weil sich das Vertrauen des Publikums bei der Entwertung so vieler Wertpapiere dem immobilen Besitz zuwendete, andererseits weil Änderungen im Werte der Realitäten sich überhaupt nicht so schnell vollziehen, sondern die Wirkung der Ursache viel langsamer nachfolgt.

Durch den Zusammenbruch so vieler Vermögen, wodurch eine übergroße Menge von Häusern auf den Markt gebracht wurde und viele große Wohnungen keine Abnehmer fanden, war aber dennoch der Rückschritt auf dem Gebiete der Realitäten unaufhaltsam, welcher denn auch im Jahre 1875 eintrat. Diese Depression, welche bis ungefähr 1878 anhielt, zeigte sich in den besseren Lagen viel stärker, als in den minderen, der Rückgang in den Grundwerten der erstgenannten Kategorie war perzentuell ein viel bedeutenderer, als in den schlechteren Lagen, und selbst die Bauthätigkeit war in letzteren Gegenden eine viel regere, als in den besseren Lagen. Während im I. Bezirke in den Jahren 1875—1878 die Häuseranzahl von 1376 auf 1416, im VI. Bezirke von 1095 auf 1113, im VII. Bezirke von 1239 auf 1242 und im VIII. Bezirke von 855 auf 857 gestiegen ist, hat sich die Anzahl der Häuser in derselben Periode im II. Bezirke durch die große Anzahl der in der Brigittenau und am Volkert aufgeführten neuen Häuser von 1925 auf 2019, im IV. Bezirke von 893 auf 962 und im X. Bezirke von 587 auf 625 erhöht.

4. Die Periode vom Jahre 1878 bis zur Vereinigung der Vororte mit Wien im Jahre 1891.

Vom Jahre 1878 an trat eine, wenn auch langsame so doch gesunde Entwicklung der Verhältnisse ein. Durch die allmähliche Hebung des Volkswohlstandes wurde der Umbau der Häuser jener Bezirke, welche bereits stark verbaut waren, wie des I., VI., VII. Bezirkes hervorgerufen und durch die stetige Zunahme der Bevölkerung wurden auch die noch unverbauten Teile einzelner Bezirke, wie des IV., V. und X. Bezirkes, zur Verbauung herangezogen.

Es dürfte angezeigt sein, hier über die Flächenverhältnisse der sogenannten alten Bezirke, über die Zunahme der Bevölkerung und über die Bewegung in der Anzahl der Gebäude bis zur Zeit der Vereinigung mit den Vororten die wichtigsten Daten mitzuteilen. Aus den früher erwähnten 8 Gemeindebezirken war bereits im Jahre 1861 durch Abtrennung eines Teiles des Bezirkes Wieden als neuer Bezirk Margarethen das Gemeinde-

gebiet in neun Bezirke geteilt, im Jahre 1874 wurden die vor der Favoritenlinie gelegenen Teile der Bezirke Wieden und Margarethen, sowie ein kleiner Teil des Bezirkes Landstraße zu einem Bezirke mit der Bezeichnung Favoriten zusammengefaßt, so daß nunmehr das Gemeindegebiet Wien aus 10 Bezirken mit einer Gesamt-Area von 5539.98 Hektaren bestand, wovon auf die einzelnen Bezirke entfielen[1]:

I.	Bezirk,	Innere Stadt	282.84	ha
II.	„	Leopoldstadt .	2939.75	„
III.	„	Landstraße .	603.71	„
IV.	„	Wieden . .	179.68	„
V.	„	Margarethen .	254.20	„
VI.	„	Mariahilf . .	138.75	„
VII.	„	Neubau . .	145.79	„
VIII.	„	Josefstadt . .	104.58	„
IX.	„	Alsergrund .	264.71	„
X.	„	Favoriten . .	625.97	„

Die Gesamtbevölkerung von Wien betrug nach den Volkszählungen im Jahre 1869 607 514, im Jahre 1880 704 756 und im Jahre 1890 817 299 und verteilt auf die einzelnen Bezirke:

		1869	1880	1890
I.	Bezirk	63 901	69 635	67 029
II.	„	84 477	118 577	158 374
III.	„	82 072	90 382	110 279
IV.	„	69 505	57 989	59 135
V.	„	54 010	66 977	84 031
VI.	„	66 391	63 948	63 901
VII.	„	75 580	73 916	69 859
VIII.	„	52 316	49 749	48 976
IX.	„	59 262	67 818	81 170
X.	„	5 500	52 136	84 813

Während in einzelnen Bezirken die Bevölkerung nur sehr wenig zugenommen oder sogar abgenommen hat, wie im I., VI., VII. und VIII. Bezirke, wozu wohl auch die Verbreiterung der Straßen und die Verwendung von einzelnen Wohnungen zu Geschäftslokalen beigetragen hat, sehen wir die ganz abnorme Zunahme der Bevölkerung an den Peripherien im II. Bezirke (Brigittenau) und besonders im X. Bezirke, wo sich die Arbeiterbevölkerung angesiedelt hatte.

[1] Sämtliche in diesem Aufsatze angeführten statistischen Daten sind den amtlichen Publikationen der Gemeinde Wien und einem vom k. k. Finanzministerium zur Verfügung gestellten Verzeichnisse über die Gesamtzinse entnommen.

Die Anzahl der Gebäude betrug Ende des Jahres 1869: 10 250, im Jahre 1880: 12 210 und im Jahre 1890: 14 457 Häuser, wovon auf die einzelnen Bezirke entfielen:

	1869	1880		1890	
Im I. Bezirke	1172	1375		1407	
„ II. „	1624	2059		2574	
„ III. „	1435	1743		2011	
„ IV. „	1008	956	1577	1044	2518
und X.		621		1474	
„ V. „	921	1121		1393	
„ VI. „	1074	1108		1142	
„ VII. „	1238	1252		1252	
„ VIII. „	848	854		853	
„ IX. „	930	1121		1307	

Diese Ziffern zeigen deutlich, wie rasch die Verbauung jener Bezirke und jener Bezirksteile an der Peripherie zugenommen hat, wo noch große unverbaute Flächen zur Verfügung standen, während die übrigen bereits verbauten Bezirke nur geringe Veränderungen in der Anzahl aufweisen, indem sich hier die Bauthätigkeit auf den Umbau der älteren Häuser beschränkte. In einzelnen Bezirken, wie im VIII. Bezirke, ist sogar durch Zusammenfassen mehrerer kleiner Häuser zum Umbau in größere eine Verringerung der Anzahl der Gebäude eingetreten.

5. Die Periode von der Vereinigung der Vororte mit Wien bis zur Gegenwart.

Mit der zunehmenden Entfaltung Wiens hatten sich auch die an die Peripherie angrenzenden Vororte kräftig entwickelt. Obwohl noch Teile der alten Bezirke, insbesondere des II. Bezirkes (Brigittenau), nur schwach verbaut waren, hatte es die minder bemittelte Bevölkerung, insbesondere die Arbeiterbevölkerung, vorgezogen, in den westlichen Vororten, dem seiner ganzen Entwicklung nach den Vororten gleichzuhaltenden X. Bezirke und Neumargarethen d. i. dem ebenfalls vor der Linie gelegenen Teile des V. Bezirkes, Wohnung zu suchen, wo die Lebensmittel infolge des Wegfallens der Verzehrungssteuer billiger waren.

Die weiter entfernt liegenden Ortschaften, welche mehr ländlichen Charakter hatten, wie Pötzleinsdorf, Dornbach, Neuwaldegg, Hietzing ꝛc., wurden wieder von den Bewohnern der Großstadt als Sommeraufenthaltsorte gesucht. So entwickelten sich an der Peripherie der alten neun Bezirke, und zwar halbkreisförmig um dieselben, eine Anzahl von neuen unter eigener Verwaltung stehenden Gemeinden, welche, in ihren Lebensbedingungen von der Großstadt abhängig, mit dieser in der Entwicklung gleichen Schritt

hielten, nur räumlich von den alten neun Bezirken durch die Linienwälle getrennt waren und keinen Anteil an vielen vorzüglichen Einrichtungen, wie der Benützung des Hochquellenwassers, einer zweckmäßigen Kanalisierung und einheitlichen Verwaltung hatten. Das Verlangen nach Beseitigung dieser offenkundigen Nachteile überwog schließlich alle von einem Teile der Vorortebewohner insbesondere wegen der Einbeziehung in das Verzehrungssteuergebiet geltend gemachten Bedenken und am 19. Dezember 1890 wurde das vom niederösterreichischen Landtage angenommene Gesetz betreffend die Vereinigung der Vororte mit Wien von Kaiser Franz Josef I. sanktioniert. Durch dieses mit 1. Jänner 1891 in Wirksamkeit getretene Gesetz wurden den 10 bereits bestandenen Bezirken, von welchen nur der II. und X. Bezirk eine Veränderung in seinem Territorium erfuhr, neun neue Bezirke angeschlossen, und hat das Gebiet der Stadt Wien dadurch ein Flächenausmaß von 17 812 Hektaren erhalten, welches sich folgendermaßen auf die einzelnen Bezirke verteilt:

I. Bezirk,	Innere Stadt	282.8	ha
II. „	Leopoldstadt	3100.0	„
III. „	Landstraße	603.7	„
IV. „	Wieden	179.6	„
V. „	Margarethen	254.2	„
VI. „	Mariahilf	138.7	„
VII. „	Neubau	145.7	„
VIII. „	Josefstadt	104.5	„
IX. „	Alsergrund	264.7	„
X. „	Favoriten	2175.9	„
XI. „	Simmering	2211.0	„
XII. „	Meidling	752.0	„
XIII. „	Hietzing	2387.5	„
XIV. „	Rudolfsheim	207.7	„
XV. „	Fünfhaus	127.3	„
XVI. „	Ottakring	875.3	„
XVII. „	Hernals	968.9	„
XVIII. „	Währing	854.4	„
XIX. „	Döbling	2176.6	„

Die Einwohnerzahl betrug damals — exklusive der Militärbevölkerung von 22 651 Personen — 1 341 897; davon entfielen auf die alten 10 Bezirke 817 299, auf die 9 neuen Bezirke 524 598 Einwohner. Die Verteilung der Bevölkerungszahl auf die 10 alten Bezirke haben wir bereits oben angegeben. Die 9 neuen Bezirke wiesen folgende Bevölkerungsziffern aus:

Der XI. Bezirk	28 685
„ XII. „	60 866
„ XIII. „	44 006

Der	XIV.	Bezirk	54 341
„	XV.	„	44 162
„	XVI.	„	106 861
„	XVII.	„	74 657
„	XVIII.	„	68 862
„	XIX.	„	31 890

Die Befürchtungen, welche ein Teil der Bevölkerung an die Vereinigung der Vororte mit Wien geknüpft hatte, bewahrheiteten sich erfreulicherweise nicht. Durch die Vereinigung der unter gleichen Verhältnissen emporgewachsenen Gemeinwesen haben sowohl die alten Bezirke, als auch die früheren Vororte gewonnen. Den alten Bezirken wurde ein aufstrebendes Hinterland geschaffen, welches den durch die Zunahme der Bevölkerung entstehenden Überschuß aufnimmt, seinen Bedarf — insbesondere an besseren Artikeln — in den verkehrsreicheren Bezirken deckt und daher dort das geschäftliche Leben hebt. Welchen bedeutenden Aufschwung die Vororte seither in jeder Beziehung zu verzeichnen haben, hat die im Jahre 1898 im Manz'schen Verlage erschienene Broschüre „Die Wirkungen der zweiten Stadterweiterung", an der Hand eines reichen statistischen Materiales in überzeugender Weise dargethan und nachgewiesen, daß die Vororte vom Jahre 1889 bis 1896 sowohl in Bezug auf die Vermehrung der Häuser von 14 009 auf 15 581, als auch in Bezug auf den Mietzins derselben von 17 580 505 auf 21 554 552 fl., sowie in Bezug auf die Erhöhung des in den verschiedenen Perioden erzielten Kaufpreises derselben Grundstücke und Häuser bedeutend zugenommen haben.

In diese letzte Periode der Entwicklung fällt auch die oben S. 43 erwähnte, einzelnen Häusern zuerkannte achtzehnjährige Steuerfreiheit, durch welche man einen rascheren Umbau dieser dem Verkehr hinderlichen Häuser zu erreichen hoffte. Doch wurde hierdurch der beabsichtigte Zweck nicht ganz erreicht und zwar aus verschiedenen Gründen. Viele der in dem Verzeichnisse enthaltenen Häuser sind noch in gutem Bauzustand befindliche, einen günstigen Zinsertrag abwerfende dreistöckige Gebäude und manchen der zum Umbau bestimmten Häuser verbliebe nach der Abtretung des zu Straßenzwecken erforderlichen Grundes ein kleiner und zur Verbauung weniger geeigneter Raum, so daß die Eigentümer solcher Häuser nur dann zum Umbau bewogen würden, wenn die Kommune bei Ermittlung des als Grundentschädigung zu leistenden Betrages in jedem speciellen Falle den Vorteil und Nachteil, der dem Eigentümer im Falle des Umbaues gegenüber dem alten Bestande erwächst, abwägen und darnach ihre Entschädigungsleistung einrichten würde.

Der hauptsächlichste Grund aber, weshalb von der Begünstigung der achtzehnjährigen Steuerfreiheit bisher wenig Gebrauch gemacht wurde, liegt darin, daß der Gewinn, welcher aus der Steuerbegünstigung resultiert, nicht dem Erbauer des Hauses, sondern demjenigen zukommt, der zur Zeit der Publizierung des Gesetzes Eigentümer des zum Umbau bestimmten Hauses war. Wenn nun die sonstigen Voraussetzungen der Rentabilität des Umbaues vorhanden sind und der ursprüngliche Eigentümer selbst in der Lage ist, das begünstigte Objekt umzubauen, so treffen der privilegierte Eigentümer und der Unternehmer in Einer Person zusammen, und es entsteht kein Konflikt, welchem von beiden der aus der achtzehnjährigen Steuerfreiheit resultierende Gewinn zufallen soll. Wenn aber der ursprüngliche Eigentümer nicht umbaut, sondern den Verkauf der Realität beabsichtigt, so scheitern in den meisten Fällen die Verkaufsunterhandlungen, weil der Verkäufer infolge des seinem Hause gewissermaßen erteilten Privilegiums einen so hohen Preis verlangt, daß fast der ganze Gewinn durch den hohen Kaufpreis aufgezehrt wird. Den Bauunternehmern, welche sonst bei derartigen Umgestaltungen am thatkräftigsten eingreifen und hierzu gerade bei dieser innerhalb eines kurzen Zeitraumes zu besorgenden Umbauthätigkeit berufen gewesen wären, fehlte infolge des im Verhältnis zum Risiko zu erwartenden geringen Gewinnes der Antrieb zu diesem Unternehmen, und es wurde daher in den meisten Fällen der Umbau nur dort vollzogen, wo der ursprüngliche Eigentümer selbst in der Lage war, umzubauen.

Bis Ende des Jahres 1899 waren von den 1263 begünstigten Häusern erst 397 umgebaut, 96 Häuser wurden zum Zwecke der Straßenerweiterung oder zum Bau der Stadtbahn eingelöst und demoliert, so daß im ganzen bis Ende 1899 von den im oben citierten Gesetze angeführten Häusern erst 493 entfernt wurden. Gleichwohl wurde durch das bezogene Gesetz die Regulierung einiger Straßen, welche dem Verkehre ein wesentliches Hindernis boten, wie die Kärnthner-, Mariahilfer-, Lerchenfelder-, Josefstädter- und Gumpendorferstraße, ermöglicht und auch in mehreren anderen Straßen einzelne Häuser, die ein großes Verkehrshindernis bildeten, entfernt. Durch diese immerhin erhöhte Bauthätigkeit, hauptsächlich aber durch die im Jahre 1895 erfolgte Inangriffnahme der Arbeiten für die Verkehrsanlagen entstand ein starker Zuzug von Arbeitern von außen, welcher wieder eine erhöhte Bauthätigkeit für Wohnhäuser bewirkte.

Die Anzahl der Häuser betrug im Jahre 1890 — wie bereits früher angeführt — in den 10 alten Bezirken 14 457, in den neuen Bezirken ca. 14 865. Doch ist hier leider nicht mit Sicherheit anzugeben, welche

Anzahl von Häusern auf die einzelnen neu entstandenen Bezirke entfällt; die Zahl der Häuser im Gesamtgebiete von Wien erhöhte sich

im Jahre	1893	auf	30 645
„ „	1894	„	31 015
„ „	1895	„	31 315
„ „	1896	„	31 558
„ „	1897	„	31 968
„ „	1898	„	32 524
„ „	1899	„	33 054
„ „	1900	„	33 165

Von der zuletzt angegebenen Summe von 33 165 Häusern[1] entfallen auf den

I.	Bezirk	1361	Häuser	XI.	Bezirk	1501	Häuser
II u. XX.[2]	„	3002	„	XII.	„	1861	„
III.	„	2250	„	XIII.	„	3146	„
IV.	„	1066	„	XIV.	„	1170	„
V.	„	1590	„	XV.	„	654	„
VI.	„	1145	„	XVI.	„	2471	„
VII.	„	1258	„	XVII.	„	1977	„
VIII.	„	848	„	XVIII.	„	2393	„
IX.	„	1437	„	XIX.	„	2001	„
X.	„	2034	„				

Die Civil-Bevölkerung Wiens betrug am 31. Dezember 1900[1] 1 635 647, war demnach gegen 1890 um 293 750 Personen oder durchschnittlich jährlich um rund 30 000 gewachsen.

Da ein in neuerer Zeit gebautes Haus durchschnittlich 80—100 Personen zu fassen vermag, würde diesem Bevölkerungswachstum ein Häuserzuwachs von 3260 Häusern entsprochen haben. Thatsächlich betrug er 3843. Dieses Mißverhältnis ist namentlich durch eine, durch die billigen Zinsfußverhältnisse begünstigte übergroße Bauthätigkeit von der Mitte der 90 iger Jahre bis zum Jahre 1899 hervorgerufen worden. Das Hauptkontingent für die starke Zunahme der Häuser stellte der X., XIII., XVI. u. XVIII. Bezirk, in welchen Bezirken in den Jahren 1898 und 1899 allein die Häuseranzahl um ungefähr 100 pro Jahr zunahm. Als dann zu Ende des Jahres 1899 plötzlich die Geldverhältnisse ungünstigere wurden und auch mit der kaiserlichen Verordnung vom 16. August 1899 R.G.Bl. Nr. 158 durch Erhöhung der Übertragungsgebühren der Realitätenverkehr wesentlich erschwert

[1] Die Daten sind den während der Drucklegung bekannt gemachten vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung entnommen.

[2] Der XX. Bezirk wurde durch das Gesetz v. 24. März 1900 vom II. Bezirke abgetrennt.

wurde, hatte dies den Zusammenbruch einer Reihe von Bauunternehmern, welche nicht kapitalskräftig genug waren, und eine teilweise Stockung im Baugewerbe zur Folge.

Dritter Abschnitt.

Die Bewegung der Mietzinse.

Es dürfte sich empfehlen, der Zusammenstellung der Grundwerte in den verschiedenen Perioden eine Besprechung der in denselben Zeiträumen vorgekommenen Veränderungen der Mietzinse vorauszuschicken, um aus dieser Gegenüberstellung den Einfluß des Mietzinses auf den Grundwert beobachten zu können. Leider ist es uns aber nicht möglich, in dieser Hinsicht ein vollständiges Bild zu geben, da eine Zusammenstellung der Mietzinse für die einzelnen alten Bezirke erst vom Jahre 1882 und für die neuen Bezirke erst vom Jahre 1892 zur Verfügung steht.

In den alten 10 Bezirken stellt sich das Resultat wie folgt:

im Jahre	Häuseranzahl	Gesamtmietzins fl.	also per Haus fl.
1864	9 711	30 045 287	3238
1869	10 250	32 243 886	3145
1873	11 328	44 551 956	3933
1875	11 671	57 911 510	4962
1878	12 089	56 766 782	4695
1880	12 210	53 986 656	4420
1884	12 438	57 444 583	4619
1885	12 768	59 418 478	4653
1888	13 495	63 306 202	4691
1890	14 457	65 718 183	4546
1892	14 835	67 702 738	4564
1893	15 055	69 141 336	4593
1896	15 417	74 340 197	4822
1899	ca. 16 056	81 608 093	5083

Nach den Volkszählungen betrug die Anzahl der Bevölkerung der Bezirke I—X im Jahre 1869 607 514, im Jahre 1880 704 756, im Jahre 1890 817 299.

Von den oben angegebenen Gesamtmietzinsen dieser X Bezirke entfällt demnach auf den Kopf im Jahre:

1869 ein Betrag von 53 fl.
1880 „ „ „ 76 fl.
1890 „ „ „ 80 fl.

In den ehemaligen Vororten — den gegenwärtigen Bezirken XI bis XIX — betrug

im Jahre	1892 bei einer Häuseranzahl von	15 362	der Gesamtmietzins	18 829 187 fl.
„ „	1893 „ „ „ „	15 590	„ „	19 359 551 fl.
„ „	1896 „ „ „ „	16 141	„ „	21 055 109 fl.
„ „	1899 „ „ „ „	ca. 16 998	„ „	24 412 814 fl.

Unter Zugrundelegung der im Jahre 1890 erhobenen Bevölkerungsziffer der Bezirke XI—XIX per 514 330 entfiele sonach vom Gesamtmietzinse der Häuser in diesen 9 Bezirken vom Jahre 1892 per 18 829 187 fl. auf den Kopf ein Betrag von 36 fl.

Im ganzen Gemeindegebiete Wien betrug demnach im Jahre 1899 bei einer Häuseranzahl von ca. 33 054 der Gesamtzins 106 020 907 fl. Auf ein Haus entfällt daher durchschnittlich ein Betrag von 3207 fl. und bei der berechneten Gesamtziffer der Civilbevölkerung von 1 617 160 auf den Kopf ein Betrag von 65 fl.[1].

Aus vorstehender Zusammenstellung ist die bedeutende Steigerung des Zinses anfangs der 1870er Jahre ersichtlich, welche Steigerung auch über das Jahr 1873 noch lange anhält und in den Jahren 1875 und 1876 ihren Höhepunkt erreicht. Erst von diesem Zeitpunkte an kamen die Hauseigentümer, welche mit großer Beharrlichkeit an dem hohen Zinse festgehalten hatten, durch die vielen Wohnungsleerstehungen zu der Erkenntnis, daß die hohen Mietpreise nicht zu halten seien, und es erfolgt nun eine starke Abnahme des Zinses. Den tiefsten Stand weist der Gesamtzins im Jahre 1880 aus, also zu einer Zeit, in welcher die allgemeine Vermögenslage sich bereits wesentlich gebessert hatte. Dies ist nur dadurch zu erklären, daß einerseits die äußeren Verhältnisse ebenso wie früher bei der Verschlechterung nun auch bei der Verbesserung nicht so rasch ihre Einwirkung auf die Zinsergebnisse ausüben, und daß andererseits die Bauthätigkeit in den Jahren 1879 und 1880 bereits viel reger geworden war, wodurch eine große Anzahl von Gebäuden demoliert wurde, und der Ausfall des Zinses dieser Häuser die Summe des Gesamtzinses herabdrückt. Im I. Bezirk allein ist die Anzahl der Häuser durch die zahlreichen Demolierungen vom Jahre 1878—1880 von 1416 auf 1375 herabgesunken, welche Ziffer bis 1882 wieder auf 1405 gestiegen ist.

Vom Jahre 1882 an liegen uns für die alten 10 Bezirke, vom Jahre 1892 an für sämtliche 19 Bezirke Wiens authentische Daten über die

[1] Der hohe Zins des I. Bezirkes bestimmt auch die hohe Durchschnittsziffer per Haus und Bewohner für das Gesamtgebiet Wiens.

Mietzinse der einzelnen Bezirke vor. Um jedoch nicht durch die Anführung einer übergroßen Anzahl von Ziffern zu ermüden, wollen wir für die einzelnen Bezirke nur die Veränderungen der Mietzinse in den Jahren 1882, 1890 und 1899 angeben.

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung von	per Kopf fl.
		I. Bezirk:			
1882	1405	18 959 818			
1890	1407	20 418 360	14 511[1]	67 029	304[1]
1899	1392	22 073 444			
		II. Bezirk:			
1882	2084	6 864 988			
1890	2574	8 989 764	3 492	158 374	56
1899	3065	11 342 193			
		III. Bezirk:			
1882	1763	4 974 991			
1890	2011	6 322 997	3 144	110 279	57
1899	2270	8 682 925			
		IV. Bezirk:			
1882	961	4 457 733			
1890	1044	5 291 499	5 068	59 135	89
1899	1081	6 409 672			
		V. Bezirk:			
1882	1125	2 641 582			
1890	1393	3 703 326	2 658	84 031	44
1899	1584	5 133 810			
		VI. Bezirk:			
1882	1108	3 932 874			
1890	1142	4 661 403	4 081	63 901	73
1899	1136	5 724 067			
		VII. Bezirk:			
1882	1243	4 645 314			
1890	1257	5 297 654	4 214	69 859	76
1899	1265	6 698 419			

[1] Die hohen Zinse für die Geschäftslokale und die Verwendung vieler Wohnungen zu Geschäftszwecken bringt bei dem I. Bezirk die unverhältnismäßig hohe Durchschnittsziffer sowohl für ein Haus als auch für einen Bewohner hervor.

VIII. Bezirk:

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung von	per Kopf fl.
1882	850	2 777 727			
1890	853	3 187 749	3 737	48 976	65
1899	840	4 094 238			

IX. Bezirk:

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung von	per Kopf fl.
1882	1153	3 781 969			
1890	1307	5 388 429	4 122	81 170	66
1899	1423	7 441 838			

X. Bezirk:

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung von	per Kopf fl.
1882	650	1 436 353			
1890	1474	2 456 998	1 666	84 813	29
1899	2000	4 007 476			

Für die früheren Vororte, die gegenwärtigen Bezirke XI. bis XIX. können wir diese vergleichenden Daten erst vom Jahre 1892 anführen und zwar:

XI. Bezirk:

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung i. J. 1890 von	per Kopf fl.
1892	1411	775 295	549	28 685	27
1899	1498	952 203			

XII. Bezirk:

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung i. J. 1890 von	per Kopf fl.
1892	1753	1 932 731	1103	60 866	31
1899	1897	2 442 133			

XIII. Bezirk:

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung i. J. 1890 von	per Kopf fl.
1892	2592	1 731 078	668	44 006	39
1899	2976	2 346 528			

XIV. Bezirk:

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung i. J. 1890 von	per Kopf fl.
1892	937	2 043 865	2181	54 341	37
1899	1115	2 882 074			

XV. Bezirk:

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung i. J. 1890 von	per Kopf fl.
1892	640	2 004 662	3132	44 162	45
1899	664	2 211 736			

XVI. Bezirk:

im Jahre	Häuseranzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung i. J. 1890 von	per Kopf fl.
1892	2137	3 499 452	1637	106 861	32
1899	2409	4 712 116			

XVII. Bezirk:

im Jahre	Häuser-anzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung i. J. 1890 von	per Kopf fl.
1892	1853	2 687 311	1450	74 657	36
1899	1995	3 381 954			

XVIII. Bezirk:

im Jahre	Häuser-anzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung i. J. 1890 von	per Kopf fl.
1892	2139	2 983 175	1352	68 862	43
1899	2368	3 979 890			

XIX. Bezirk:

im Jahre	Häuser-anzahl	Zins fl.	also per Haus fl.	und bei einer Bevölkerung i. J. 1890 von	per Kopf fl.
1892	1900	1 171 618	724	31 890	36
1899	2076	1 504 180			

Aus diesen Zusammenstellungen ist das außerordentlich rasche Anwachsen der früheren Vororte und des mit diesen gleichzuhaltenden X. Bezirkes zu ersehen. In den Bezirken XI bis XIX ist die Häuseranzahl vom Jahre 1892 per 15 362 bis zum Jahre 1899 auf 16 998 und der Zins von 18 829 187 auf 24 412 814, also um ca. 35 % gestiegen, im X. Bezirke ist die Häuseranzahl vom Jahre 1882 mit 650 bis 1890 auf 1474 und bis 1899 auf 2000 gestiegen. Der Zins hat sich von 1882 bis 1890 von 1 436 353 fl. auf 2 456 998 fl., also um ca. 70 % beziehungsweise von 1890—1899 auf 4 007 476 fl., also um ca. 65 % erhöht.

Nicht annäherungsweise in demselben Maße hat sich die Häuseranzahl und auch der Zins in den alten 9 Bezirken vermehrt. In diesen 9 Bezirken betrug die Häuserzahl im Jahre 1882 11692, im Jahre 1890 12983 und im Jahre 1899 14 056, der Zins in denselben Zeitperioden 53 036 996 fl., 63 261 185 fl. und 77 600 617 fl.; also betrug die Steigerung in den Jahren 1882—1890 ca. 20 % und in den Jahren 1890—1899 ca. 23 %.

Nur muß hier besonders bemerkt werden, daß diese starke Steigerung in den Bezirken XI bis XIX und in dem X. Bezirke nicht ganz dem Grundwerte zugute kommt, weil — wie wir früher schon bei den Regeln für die Erhebung des Erträgnisses besonders hervorgehoben haben — in den minderen Lagen von dem Zinsertrage ungleich größere Abzüge für Erhaltungskosten und Amortisationsquote zu machen sind, wodurch der Zinsertrag auf dem Wege von der Fatierung bis zur Verwendbarkeit zu Zwecken der Kapitalisierung desselben sehr beträchtlich zusammenschmilzt.

Aus der obigen Zusammenstellung ist die interessante Thatsache zu konstatieren, daß im I. und VIII. Bezirke die Häuseranzahl durch Zusammen-

fassen mehrerer kleiner Häuser zum Umbau in Eines sogar etwas gesunken ist, und daß verhältnismäßig die geringste Steigerung des Mietzinses im I. Bezirke zu verzeichnen ist. Mit Rücksicht darauf, daß an Stelle der zum Umbau gelangten niedergeschossigen Häuser stets vier- bis fünfstöckige Häuser erbaut wurden, ist diese geringe Steigerung des Zinses nur dadurch zu erklären, daß einerseits durch die bedeutende Erweiterung der Straßen und durch die Vorschriften der Bauordnung vom Jahre 1883 insbesondere des § 43 derselben, welche die allzu dichte Verbauung der einzelnen Objekte verhindert, die neu zur Verbauung gelangte Fläche wesentlich verringert wurde, und daß andererseits der Wohnungszins in den vielen alten Häusern, welche den modernen Anforderungen nicht mehr entsprechen, zurückgegangen ist, wodurch die Gesamtsumme des für den ganzen Bezirk ausgewiesenen Zinses gedrückt wird.

Durch diese beiden Einwirkungen, sowie durch die infolge der Demolierungen und Wiederaufführungen von Gebäuden hervorgerufenen stetigen Veränderungen giebt der Gesamtzins eines Bezirkes kein vollständig richtiges Bild von der Steigerung der Mietzinsverhältnisse. Um ein soches Bild zu erhalten, müßte man die Zinse zweier oder mehrerer in verschiedenen Zeitperioden erbauter, der Gestalt, Größe und Ausstattung nach gleicher neuer Häuser mit einander vergleichen können, was aber mit Rücksicht auf die Verschiedenheiten in Gestalt und Ausstattung der Wohnungen, wodurch wieder der Zins wesentlich beeinflußt wird, nicht möglich ist.

Wir haben sonach einen anderen Weg zur Erreichung des angestrebten Zieles gewählt, indem wir von einer großen Anzahl von Häusern, bei welchen keine baulichen Veränderungen vorgekommen sind, die Zinse eines und desselben Hauses in verschiedenen Zeitperioden mit einander verglichen haben, wobei wohl berücksichtigt werden muß, daß der Zins in den späteren Perioden durch das Älterwerden des Hauses gegenüber neueren Häusern in der Umgebung bereits gedrückt ist und daher der Lage nach bei modernerer Bauart ein höherer sein könnte, als er thatsächlich in der Zinsfassion ausgewiesen ist. Auf Grund der vielfachen von uns angestellten Vergleichungen sind wir zu dem Ergebnis gelangt, daß nur in jenen Häusern die Zinse im Laufe der Jahre gestiegen sind, welche sich in Straßen mit starkaufsteigender Tendenz befinden, wo also sowohl der Wohnungszins, als auch der Zins für die Geschäftslokale infolge der bedeutenden Besserung der Lage eine Steigerung erfahren hat, daß dagegen selbst in guten konsolidierten Lagen der Zins sich nur dadurch auf derselben Höhe erhalten hat, daß der Ausfall bei dem Erträgnisse der Wohnungen durch die Erhöhung des für die Geschäftslokale erzielten Zinses aufgewogen wurde, und daß endlich in

weniger günstigen Lagen, in welchen auf einen Zins für Geschäftsläden nicht zu rechnen ist, der Zins mit dem Alter des Gebäudes gesunken ist.

Aus der großen Anzahl der von uns geprüften Zinsveränderungen wollen wir zum Beweise unserer Behauptung nur einige Beispiele anführen:

I. Mittelhaus in der Mariahilferstraße, VII. Bezirk (Kategorie I der im Anhang folgenden Tabellen) erbaut im Jahre 1810.

Zins: im Jahre 1880 13 720 fl.
" " 1885 14 819 fl.
" " 1890 16 714 fl.
" " 1899 19 500 fl.

II. Eckhaus in der Mariahilferstraße, VII. Bezirk (Kategorie III der Tabellen), erbaut 1882.

Zins: im Jahre 1885 7 560 fl.
" " 1899 9 400 fl.

III. Eckhaus Mariahilferstraße, VI. Bezirk (Kategorie I der Tabellen), erbaut 1860.

Zins: im Jahre 1885 8 749 fl.
" " 1899 11 108 fl.

IV. Mittelhaus Kaiserstraße, VII. Bezirk (Kategorie VI der Tabellen), erbaut ca. 1865.

Zins: im Jahre 1885 4 526 fl.
" " 1899 6 446 fl.

V. Mittelhaus Neubaugasse, VII. Bezirk (Kategorie V der Tabellen), erbaut 1884.

Zins: im Jahre 1884 8 600 fl.
" " 1899 9 917 fl.

VI. Mittelhaus Himbergerstraße, X. Bezirk (Kategorie I der Tabellen), erbaut ca. 1860.

Zins: im Jahre 1889 2 354 fl.
" " 1899 4 290 fl.

VII. Mittelhaus Schwendergasse, XIV. Bezirk (Kategorie III der Tabellen), erbaut 1852.

Zins: im Jahre 1887 4 318 fl.
" " 1899 6 570 fl.

VIII. Mittelhaus Hasnerstraße, XVI. Bezirk (Kategorie VI der Tabellen), erbaut 1885.

Zins: damals 2 600 fl.
im Jahre 1899 3 500 fl.

IX. Mittelhaus Währingerstraße, XVIII. Bezirk (Kategorie VII der Tabellen), altes Haus.

Zins: im Jahre 1887 1 257 fl.
„ „ 1899 1 894 fl.

Bei diesen Häusern hat sich infolge der steigenden Tendenz der Lage und der damit zusammenhängenden Zunahme der Wohnungs- und Geschäftszinse der Gesamtzins bedeutend erhöht.

X. Mittelhaus am Graben, I. Bezirk (Kategorie III der Tabellen), erbaut 1873.

Zins: im Jahre 1880 30 069 fl.
„ „ 1885 31 024 fl.
„ „ 1899 30 926 fl.

XI. Mittelhaus am Graben, I. Bezirk (Kategorie III der Tabellen), erbaut 1873.

Zins: im Jahre 1886 25 697 fl.
„ „ 1891 27 430 fl.
„ „ 1899 26 942 fl.

XII. Mittelhaus Goldschmiedgasse, I. Bezirk (Kategorie V der Tabellen), erbaut 1876.

Zins: im Jahre 1880 26 818 fl.
„ „ 1885 25 895 fl.
„ „ 1899 24 982 fl.

XIII. Mittelhaus am Hohen Markt, I. Bezirk (Kategorie IV der Tabellen), erbaut 1862.

Zins: im Jahre 1878 31 619 fl.
„ „ 1890 30 243 fl.
„ „ 1899 29 605 fl.

Bei diesen Häusern sind die Wohnungszinse bereits zurückgegangen; der Gesamtzins hat sich nur durch die Steigerung der Mietpreise für die Geschäftslokale ungefähr auf derselben Höhe erhalten.

XIV. Eckhaus Neuthorgasse, I. Bezirk (Kategorie IX der Tabellen), erbaut 1872.

Zins: im Jahre 1878 32 089 fl.
„ „ 1888 27 919 fl.
„ „ 1899 26 054 fl.

XV. Mittelhaus Siebensterngasse, VII. Bezirk (Kategorie VI der Tabellen), erbaut 1874.

Zins: im Jahre 1886 43 548 fl.
„ „ 1899 40 111 fl.

XVI. Mittelhaus Trappelgasse, IV. Bezirk (Kategorie V der Tabellen), erbaut 1873.

Zins: im Jahre 1877 9 576 fl.
" " 1886 8 735 fl.
" " 1899 8 045 fl.

XVII. Mittelhaus Untere Augartenstraße, II. Bezirk (Kategorie V der Tabellen), altes Haus.

Zins: im Jahre 1884 1 813 fl.
" " 1898 1 402 fl.

XVIII. Mittelhaus Sigmundgasse, VII. Bezirk (Kategorie IX der Tabellen), erbaut 1845.

Zins: im Jahre 1894 3 694 fl.
" " 1899 3 289 fl.

Bei diesen Häusern hat sich der Zins durch die Abnahme der Wohnungszinse bereits verringert.

Der bei neuen Häusern erzielte Mietzins, welcher allein den richtigen Maßstab für die Verwertung eines Grundes giebt, ist im allgemeinen seit dem Jahre 1878 gestiegen; in den aufstrebenden Lagen der unter Beispiel I—IX angeführten Häuser ist der Zins für ähnliche Wohnungsbestandteile in den umliegenden neuen Häusern noch bedeutend höher, als der hier in unseren Beispielen ausgewiesene, und auch in den Lagen, in welchen nach unseren Beispielen X—XVIII der Zins durch das Älterwerden des Hauses entweder gleichgeblieben oder gesunken ist, weisen ähnliche in der Umgebung befindliche neue Häuser ein viel größeres Erträgnis auf, als das zur Vergleichung angeführte ältere Haus jemals aufzuweisen hatte. In sämtlichen Lagen ist somit eine absolute Steigerung des Mietzinses zu verzeichnen, nur mit dem Unterschiede, daß diese Steigerung in den zuletzt angeführten, sich ruhig entwickelnden Lagen eine verhältnismäßig bedeutend geringere ist, als in den zuerst angeführten Lagen mit stark aufstrebender Tendenz.

Vierter Abschnitt.

Kapitalzins und Bodenwert.

Wenn wir die Steigerung der Grundwerte in bereits verbauten Gegenden mit der Steigerung der Mietzinse vergleichen,[1] so sehen wir wohl, daß

[1] Man vergleiche die unten folgenden Tabellen der Grundwerte mit den gemachten Mietzinsangaben.

die Grundwerte in größerem Maße gestiegen sind, als die Mietzinse. Diese Erscheinung findet ihre Erklärung hauptsächlich durch die Veränderung der allgemeinen Geldverhältnisse, durch das Sinken des Zinsfußes. Auch der Kurswert der Wertpapiere steigt bei demselben Erträgnis mit dem Sinken des allgemeinen Zinsfußes. Der Kurs der 5 %igen österreichischen Metalliques betrug im Jahre 1860 ca. 70 fl. Nach der Konvertierung derselben in die 4.2 %ige Notenrente betrug der Kurs dieser Notenrente im Jahre 1869 61.28 fl., im Jahre 1880 72.40, im Jahre 1890 88.68, im Jahre 1895 100,83, im Jahre 1898 102. Da man jedoch als Ursache der Steigerung des Kurses der österreichischen Rente die Hebung des österreichischen Staatskredits ansehen könnte, wollen wir noch andere Beispiele und auch Beispiele aus anderen Ländern heranziehen. Die 4 %igen Pfandbriefe der österreichisch-ungarischen Bank notierten im Jahre 1880 92.50, im Jahre 1885 98.70 und im Jahre 1899 101.20. Der Kurs der 4 %igen Deutschen Reichsanleihe betrug im Jahre 1880 bei dem Zinsfuße der Deutschen Reichsbank von 4.24 % 100.25, stieg im Jahre 1885 auf 104.50, erhielt sich trotz der Herabsetzung der Verzinsung auf 3½ % im Jahre 1888 auf 101 und stieg sogar in den Jahren 1894—1898 bei einem allgemeinen Zinsfuße von 3.15 % auf 104 und 106. Der Kurs der 3 %igen französischen Rente betrug im Jahre 1884 bei dem Zinsfuße der Bank von Frankreich von 3 % 79.50, im Jahre 1898 bei einem allgemeinen Zinsfuß von 2.2 % 103.65. Die 3 %igen englischen Konsols notierten im Jahre 1884 99.25, im Jahre 1887 103.25; im Jahre 1888 wurden dieselben in 2¾ %ige konvertiert; der Kurs stellte sich damals auf 99.33 und stieg im Jahre 1898 auf 113.

Aus diesen Beispielen geht hervor, daß sich alle Werte mit fixen Erträgnissen durch das Sinken des allgemeinen Zinsfußes nominell erhöhen. Wir haben nun in Österreich und — was uns speciell interessiert — in Wien während der letzten 40 Jahre folgende Veränderungen im Zinsfuße zu verzeichnen.

Der Zinsfuß der österreichisch-ungarischen Bank (Nationalbank) betrug im Jahre 1861—1867 5 %, im Jahre 1876 4.5 %, im Jahre 1890 4.48 %, im Jahre 1895 4.30 %, im Jahre 1898 4 %. Die Einlagen der Ersten österreichischen Spar-Casse wurden vom Jahre 1866—1879 mit 5 %, von 1879—1880 mit 4½ %, vom Jahre 1880—1890 mit 4 % und vom Jahre 1890 an mit 3¾ % verzinst. Der Zinsfuß für Hypothekardarlehen der Ersten österreichischen Spar-Casse betrug vom Jahre 1866—1883 6 %, vom Jahre 1883—1889 5½ %, vom Jahre 1889—1890 5 %, vom Jahre 1890—1897 4½ und 4¾ % und vom Jahre 1897 an

4¼ %. Der allgemeine Durchschnittszinsfuß für Wiener Verhältnisse beträgt sonach für die Jahre 1860—1870 5—6 %, für die Jahre 1870—1880 4.5 %—5.5 %, für die Jahre 1880—1890 4—5 %, für die Jahre 1890—1895 4—4.5 % und vom Jahre 1895—1899 ca. 4 %.

Der Eigentümer eines der früher angeführten Häuser, welches im Jahre 1880 einen Zinsertrag von 30 069 fl. abgeworfen hat, konnte das Reinerträgnis dieses Hauses im beiläufigen Betrage von 18 000 fl. damals nur mit 5 % kapitalisieren, was einen Wert von 360 000 fl. ergiebt. Heute resultiert bei einem Zinsertrage von 30926 fl. mit ungefähr demselben Reinertrage von 18 000 fl. bei einer Kapitalisierung dieses Ertrages mit einem 4 %igen Zinsfuß ein Wert von 450 000 fl. Der hierdurch entstandene Mehrwert kommt nach Abschreibung der entsprechenden Quote für die Abnützung des Gebäudes dem Boden zugute.

Auffallen kann es, daß bei der durch das Sinken des Zinsfußes hervorgerufenen Minderung der Kaufkraft des Geldes der für dieselbe Wohnung schon früher erzielte Mietzins, ausgenommen in aufstrebenden Lagen, eigentlich nicht gestiegen ist. Dies ist aus der Ausdehnung der Stadt zu erklären. Der Zins läßt sich in jeder Lage nur bis zu einer gewissen Höhe steigern, weil der Mieter einer Wohnung nicht absolut an die betreffende Gegend gebunden ist. Die Zunahme von neuen Häusern bildet eine ständige Konkurrenz, und der Mieter wird sich nur soweit die Erhöhung des Zinses gefallen lassen, bis der Vorteil, welchen eine bestimmte Lage bietet, durch die Höhe des Zinses aufgewogen wird; Mieter von Geschäftslokalen dagegen müssen sich eine Steigerung des Mietzinses in viel höherem Maße gefallen lassen, weil sie auf gewisse verkehrsreiche Lagen angewiesen sind und diese nicht in demselben Verhältnisse wie die Zunahme der Bevölkerung wachsen.

Bei Durchsicht der im Anhange folgenden Tabellen finden wir, daß die Grundwerte in Wien in bereits verbauten Gegenden seit den letzten 40 Jahren — mit Ausnahme des in den Jahren 1875—1878 eingetretenen Rückschlages — stetig gestiegen sind, während sich der Wert der Gründe an der Peripherie in früher unverbauten Lagen innerhalb eines Zeitraumes von 10—15 Jahren um das 10-—12- oder noch mehrfache ihres Wertes sprunghaft erhöht hat.

Wenn wir vorerst nur die Wertsteigerung des Grundes in jenen Lagen betrachten, welche schon vor dem Jahre 1860 ganz verbaut waren, so sehen wir, daß auch hier die Gründe durchschnittlich auf den dreifachen Wert gestiegen sind. Ein Grund von ca. 500 m² in der Kärnthnerstraße, der im Jahre 1860 einen Wert von 140 000 fl. hatte, repräsentiert nach den

Tabellen im Jahre 1872/1873 einen Wert von 235 000 fl., im Jahre 1885 einen solchen von 280 000 fl., im Jahre 1890 einen solchen von 335 000 fl. und im Jahre 1899 einen Wert von 425 000 fl. Auf den ersten Blick erscheint dies als ein ganz auffallender Vermögenszuwachs, bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch, daß die Steigerung des Grundwertes allein nicht einmal den Vergleich mit dem Anwachsen eines in anderer Weise angelegten Kapitales aushält. Wenn nämlich der Besitzer eines dem eben angeführten Grundeigentum gleichgroßen Vermögens von 140 000 fl. sein Kapital in einer Sparkasse Zins auf Zins angelegt hätte, so würde dasselbe (nach den Spitzer'schen Tabellen) in den oben angegebenen Perioden folgendermaßen angewachsen sein:

im Jahre	durchschnittliche Verzinsung		in Jahren	(Semestern)	auf
1872	5 %		13	26	266 000 fl.
1885	4 1/2 %	in weiteren	13	26	474 278 fl.
1890	4 %	„ „	5	10	578 145 fl.
1899	4 %	„ „	9	18	825 591 fl.

Aus dieser Vergleichung geht hervor, daß der Eigentümer eines Grundes in einer verbauten, keinen sprunghaften Steigerungen des Grundwertes unterliegenden Gegend seinen Grund nicht unbenützt liegen lassen konnte in der Erwartung, durch die Grundsteigerung für den Entgang eines Ertrages entschädigt zu werden, sondern denselben durch Verbauung verwerten mußte. Das Resultat dieser Verwertung wird nun ein verschiedenes sein, je nachdem der zur Verbauung gelangende Grund in einer aufstrebenden Lage sich befindet, oder nicht, was wir an zwei Beispielen zu demonstrieren versuchen wollen.

Nehmen wir an, der Eigentümer des Grundes per 500 m² in der Kärnthnerstraße hat im Jahre 1860 auf seinem Grunde im damaligen Werte von 140 000 fl. ein Haus mit einem Kostenaufwande von ca. 130 000 fl. erbauen lassen, welches ihm ca. 26 000 fl. Zins getragen hat. Der Reinertrag von diesem Zinse per ca. 15 500 fl. ergab mit 5.5 % kapitalisiert, einen Zinswert von ca. 280 000 fl. resp. mit Berücksichtigung der diesem neuen Hause zukommenden Steuerfreiheit einen Zinswert von ca. 310 000 fl. Im Jahre 1899 wäre nach den Tabellen der Grundwert dieses Hauses auf 425 000 fl. gestiegen, der Bauwert wäre jedoch durch das höhere Alter des Hauses auf ca. 100 000 fl. gesunken und würde sich demnach der Grund- und Bauwert derzeit auf ca. 525 000 fl. stellen; der Zins dieses Hauses hätte sich mit Rücksicht auf die bedeutende Verbesserung der Kärnthnerstraße als Geschäftslage seit dem Jahre 1860 auf wenigstens 36 000 fl. erhöht,

wovon ein Reinertrag von 21000 fl. verbleibt, welcher bei dem derzeit geltenden 4 %igen Zinsfuße einen Zinswert von 525000 fl. ergiebt.

In jenen Lagen dagegen, in welchen der Zins infolge des Älterwerdens des Hauses zurückgeht, stellt sich das Verhältnis ungünstiger dar. Wählen wir als Beispiel für diesen zweiten Fall einen 500 m² großen Grund der letzten, X. Kategorie des I. Bezirkes der Tabellen, welcher im Jahre 1860 einen Wert von 35000 fl. hatte, und nehmen wir an, auf diesem Grunde wäre im Jahre 1860 ein Haus mit einem Kostenaufwand von 85000 fl. erbaut worden. Der Grund- und Bauwert betrug daher damals 120000 fl. An Zins dürfte aus diesem Hause ein Betrag von 12000 fl. zu erzielen gewesen sein, wovon ein Reinertrag von 7200 fl. verblieb, welcher mit 6 % kapitalisiert, einen Zinswert von 120000 fl. resp. mit Rücksicht auf die Steuerfreiheit von ca. 134000 fl. ergab. Im Jahre 1899 wäre der Grundwert nach den Tabellen auf 62500 fl. gestiegen, der Bauwert könnte jedoch mit Rücksicht auf die Abnützung höchstens mit 70000 fl. und der Gesamtwert (nach Grund- und Bauwert) mit 137500 fl. angenommen werden; der Zins dieses Hauses wäre mit Rücksicht auf die Minderwertigkeit der Wohnungen etwa auf 10000 fl. gesunken; der Reinertrag würde daher 6000 fl. betragen, welcher jedoch mit Rücksicht auf die mindergünstige Lage und das Alter des Gebäudes mindestens mit 4.5 % kapitalisiert werden müßte und daher nur einen Zinswert von ca. 133000 fl. ergiebt.

Es ist interessant, zu untersuchen, welchen Vorteil der Eigentümer eines Hauses aus dem Ertrage desselben gegenüber einer anderweitigen Anlage eines gleichgroßen Kapitales hat. Zum Zwecke dieser Vergleichung wollen wir annehmen, daß zwei vermögende Personen auf jeglichen Ertrag eines Teiles ihres in verschiedener Weise angelegten Vermögens für eine gewisse Zeit verzichten und wollen beobachten, wie dieses Kapital bei der Verwendung desselben zur Erbauung eines Hauses und Fruktifizierung des jeweils erübrigenden Reinertrages einerseits und bei anderen Anlagsarten andererseits nach einer Reihe von Jahren — 40 Jahren — angewachsen ist.

An den beiden obenerwähnten Beispielen wollen wir diese Gegenüberstellung in beiden Fällen rechnungsmäßig durchführen. Der Eigentümer des Grundes in der Kärnthnerstraße hätte im Jahre 1860 ein Haus, dessen Erbauung ca. ein Jahr in Anspruch genommen hat, errichtet und sonach für Grund und Bau ein Kapital von 270000 fl. investiert. Vom ersten Semester des Jahres 1861 angefangen, würde er von diesem Hause einen stetig steigenden Jahreszins von anfänglich 26000 fl. beziehen, welchen wir für die ersten zwölf Jahre im Durchschnitte mit 28000 fl. annehmen wollen; von diesem Zinse würden ihm während der Steuerfreiheit nach Abzug der Steuern und Hausauslagen rein 21000 fl. verbleiben.

Dieser Reinertrag in zwei Teilbeträgen à 10 500 fl. zu Beginn jeden Semesters fruchtbringend — etwa auch in einer Sparkasse zu dem damals geltenden 5 %igen Zinsfuße — angelegt, würde am Ende des Jahres 1872 ein Kapital von 348 100 fl. ergeben, welches Zins auf Zins angelegt, Ende des Jahres 1899 bei einem Durchschnittszinsfuß von 4 1/4 % auf 1 083 600 fl. anwachsen würde. Nach Ablauf der Steuerfreiheit würde von einem Durchschnittszinse per 32 000 fl. nach Deckung der Steuern und Hausauslagen ein Reinertrag von ca. 18 000 fl. verbleiben, welcher wieder in zwei Teilbeträgen à 9000 fl. zu Beginn jeden Semesters angelegt bei einem Durchschnittszinsfuße von 4 1/4 % am Ende des Jahres 1899 ein Kapital von 913 700 fl. ergeben würde. Der Eigentümer des Hauses hätte sonach Ende des Jahres 1899 den Wert des Hauses —

wie oben angenommen — mit	525 000 fl.
und die beiden Fruktifikate per	1 083 600 fl.
und	913 700 fl.
zusammen	2 522 300 fl.

Ein gleichgroßes Kapital von 270 000 fl., welcher Betrag nach unserer Annahme zur Erwerbung des Grundes und zur Erbauung des Hauses investiert worden ist, im Jahre 1860 in einer Sparkasse Zins auf Zins angelegt, wäre bei einem Durchschnittszinsfuße von 4 1/2 % bis Ende 1899 nur auf 1 601 100 fl. angewachsen.

Die Anlage eines Kapitales in einer Sparkasse ist die mühe- und sorgenloseste Kapitalsverwertung, die Einlage unterliegt keinen Kursschwankungen und ist jederzeit leicht realisierbar, die Verzinsung dieser Anlage aber auch naturgemäß die niederste. Wir wollen daher für unser Beispiel auch den Vergleich mit einer anderen Art der Anlage, beispielsweise durch Ankauf von Staatspapieren heranziehen. Für den unserer früheren Rechnung zu Grunde gelegten Betrag von 270 000 fl. hätten im Jahre 1860 Staatspapiere zum damaligen Kurse von 70 im Nominalbetrag von 385 700 fl. angekauft werden können, welche vom 2. Semester 1860 bis inklusive 1868 5 %, vom Jahre 1869 an 4.2 % getragen hätten, d. i. halbjährig bis 1868 9642 fl. 50, von 1869 an 8099 fl. 70.

Ein Betrag von je 9642 fl. 50 durch 17 Semester angelegt, hätte zu einem Zinsfuße von 5 % ein Kapital von 206 000 fl. ergeben, welches bis Ende 1899 zu einem Durchschnittszinsfuße von 4 1/4 % auf 758 700 fl. angewachsen wäre.

Vom Jahre 1869 an das halbjährige Erträgnis per je 8099 fl. 70 zu einem Durchschnittszinsfuße von 4 1/4 % angelegt, ergiebt ein Kapital per 1 044 300 fl.

Der Besitzer der im Jahre 1860 angekauften Staatspapiere hätte sonach Ende 1899 Nom. 385 700 fl. zum Kurse von 98 . 378 000 fl.
und die Fruktifikate per . . . . 758 700 fl.
und . . . . 1 044 300 fl.

zusammen 2 181 000 fl.

Wenn wir das zweite Beispiel in derselben Weise durchführen, gelangen wir zu folgenden Resultaten.

Der Eigentümer des zweiten Hauses hätte ein Kapital von 120 000 fl. zum Ankauf des Grundes und zur Erbauung des Hauses verwendet und würde vom ersten Semester 1861 an einen Zins von 12 000 fl. beziehen, wovon während der zwölfjährigen Steuerfreiheit ein Reinertrag von 9000 fl. verbleiben würde; dieser Reinertrag in zwei Teilbeträgen à 4500 fl. zu Beginn jeden Semesters fruchtbringend angelegt, ergiebt am Ende des Jahres 1872 ein Kapital von 149 200 fl., welches Zins auf Zins angelegt bis Ende des Jahres 1899 bei einem Durchschnittszinsfuße von 4¼ % auf 464 400 fl. angewachsen wäre. Nach Ablauf der Steuerfreiheit verblieben von einem Durchschnittszinse per 11 000 fl. nach Abzug der Steuern und Hausauslagen ca. 6000 fl. als Reinertrag, welcher wieder in zwei Teilbeträgen à 3000 fl. zu Beginn jeden Semesters angelegt bei einem Durchschnittszinsfuße von 4¼ % am Ende des Jahres 1899 ein Kapital von 304 600 fl. ergeben würde. Der Eigentümer dieses Hauses hätte sonach Ende des Jahres 1899 den Wert des Hauses im Durchschnittswerte von . . . . 135 000 fl.
und die beiden Fruktifikate per . . . . 464 400 fl.
und per . . . . 304 600 fl.

zusammen 904 000 fl.

während ein Kapital von 120 000 fl. in einer Sparkasse im Jahre 1860 Zins auf Zins angelegt bei einem Durchschnittszinsfuße von 4½ % am Ende des Jahres 1899 erst die Höhe von 711 600 fl. erreicht haben würde.

Auch hier wollen wir aus den oben angeführten Gründen wieder den Vergleich mit der Kapitalsverwertung durch Ankauf von Staatspapieren durchführen. Für den Barbetrag von 120 000 fl. wären im Jahre 1860 bei dem Kurse von 70 Staatspapiere im Nominalbetrage von 171 400 fl. zu erhalten gewesen, welche bis 1868 5 % d. i. halbjährig 4285 fl. und von 1869 an 4.2 % d. i. halbjährig 3600 fl. getragen hätten. Der Betrag von je 4285 fl. durch 17 Semester angelegt, hätte zu einem Zinsfuße von 5 % 91 600 fl. ergeben, welche bis Ende 1899 zu einem Durchschnittszinsfuße von 4¼ % auf 337 300 fl. angewachsen wären. Vom Jahre 1869 das halbjährige Erträgnis per je 3600 fl. zu einem Durch-

schnittszinsfuße von 4¼ % angelegt, hätte ein Kapital von 464 000 fl. ergeben. Der Besitzer dieser Staatspapiere hätte sonach Ende 1899

Nominale 171 430 fl. zum Kurse von 98	168 000 fl.
Die Fruktifikate per	337 300 "
und	464 000 "
Zusammen	969 300 fl.

Der Vollständigkeit wegen wollen wir noch die Untersuchung vornehmen, ob der Eigentümer eines Hauses, welcher sein Haus mit einem den gewöhnlichen Zinsfußverhältnissen entsprechenden Darlehen belastet, im Vorteil ist gegenüber dem anderen, der sein Haus schuldenfrei erhält.

Zu diesem Zwecke nehmen wir an, der Eigentümer eines neben dem obenangeführten Hause in der Kärnthnerstraße liegenden doppelt so großen Grundes im Werte von 280 000 fl. hätte auf demselben mit den doppelten Kosten, sonach mit 260 000 fl., ein Gebäude im Gesamtwerte von 540 000 fl. errichtet, welches ihm auch den doppelten Zins trägt und dasselbe dann mit 270 000 fl. bei einem Kreditinstitute belehnt, so daß er aus eigenen Mitteln nur 270 000 fl. investiert hat. Zur Verzinsung und Rückzahlung dieses aufgenommenen Darlehens innerhalb 40 Jahren muß er bei einem Durchschnittszinsfuße von 5 % eine halbjährige Pauschalrate von 7776 fl. entrichten. Von dem jährlichen Gesamtmietzins per durchschnittlich 56 000 fl. erübrigte nach Abzug der Steuern und Hausauslagen während der Steuerfreiheit ein Reinertrag von 42 000 fl. per Jahr oder 21 000 fl. für jedes Halbjahr, hiervon die zur Verzinsung und Rückzahlung des Darlehens zu entrichtende Pauschalrate per 7776 fl. in Abzug gebracht, verblieb ein Rest per 13 224 fl., welchen er wieder mit Beginn jeden Semesters fruchtbringend anlegen konnte, wodurch sich bei dem damals geltenden Zinsfuße von 5 % am Ende des Jahres 1872 ein Kapital von 438 400 fl. ergeben hätte. Dieses, wieder auf Zins angelegt, wäre bei einem Durchschnittszinsfuße von 4¼ % bis Ende 1899 auf 1 364 700 fl. angewachsen.

Nach Ablauf der Steuerfreiheit verblieb bei einem Durchschnittszins von 64 000 fl. nach Deckung der Steuern und Hausauslagen per ca. 28 000 fl. ein Reinertrag von 36 000 fl. per Jahr, oder 18 000 fl. per Halbjahr, von welchem die halbjährige Pauschalrate per 7776 fl. entrichtet werden mußte. Der sodann restlich verbleibende Ertrag per 10 224 fl. wieder mit Beginn jeden Semesters Zins auf Zins bei einem Durchschnittszinsfuße von 4¼ % angelegt, würde Ende des Jahres 1899 ein Kapital von 1 038 000 fl. ergeben. Der Eigentümer dieses ursprünglich mit einem Darlehen per 270 000 fl. belasteten Hauses hätte somit Ende des Jahres

1899 — nachdem das Darlehen zu dieser Zeit auch vollständig zurückgezahlt ist — ein schuldenfreies Haus im Werte von . . . . 1 050 000 fl.
und die beiden Fruktifikate per . . . . 1 364 700 =
und per . . . . 1 038 000 =

Zusammen 3 452 700 =

gegenüber . . . . 2 522 300 fl.

welche der Eigentümer des — ohne Aufnahme eines Darlehens — mit demselben eigenen Kostenaufwand von 270 000 fl. im Jahre 1860 errichteten Hauses besitzt.

Auch bei Durchführung des Beispieles für ein in einer minderwertvollen Lage des I. Bezirkes errichtetes Haus würden wir zu demselben Resultate gelangen, daß der Eigentümer eines von einem Kreditinstitute belasteten Hauses im Vorteile ist gegenüber demjenigen, der ein schuldenfreies, aber dementsprechend kleineres Haus besitzt.

Aus den beiden angeführten Beispielen ersehen wir, daß der Eigentümer eines Hauses in einer Lage mit ruhiger natürlicher Entwicklung zwar eine bessere Verwertung des Anlagekapitales erzielt hat, als durch eine Einlage in einer Spar-Casse, aber einen geringeren Gewinn, als der Besitzer von Wertpapieren, welche im Kurswerte stark gestiegen sind, während der Eigentümer eines Hauses in stark aufstrebender Lage, in welcher eine Steigerung des Zinses und eine bedeutende Erhöhung des Grundwertes eingetreten ist, nach den durchgeführten Beispielen gegen beide anderen Anlagsarten im Vorteile war. Da jedoch der Eigentümer eines Hauses in dem hiervon erzielten Ertrage auch die Entschädigung für seine durch die Administration des Hauses entstehende eigene Arbeit, für das Risiko von eventuellen Leerstehungen und Zinsverlusten finden muß, so ist im allgemeinen der Gewinn aus dem Besitz eines Grundes respektive eines Hauses in einer bereits ganz verbauten Gegend kein unverhältnismäßig großer und unnatürlicher gegenüber irgend einer anderen Art der Anlage eines Kapitales.

Wesentlich anders stellen sich die Verhältnisse dar in jenen Fällen, in welchen bisher als Kulturgrund verwendeter Boden infolge der Ausdehnung der Verbauung in Baugrund umgewandelt wird. Hier müssen wir wieder unterscheiden: 1. jene Fälle, in welchen ein zu einer Realität gehöriger Garten oder größerer Hof durch die Anlegung neuer oder die Verlängerung bereits bestehender Straßen zur Verbauung geeignet gemacht wird und 2. jene Fälle, in welchen durch die Ausdehnung der Verbauung bisher als Kulturgründe verwendete Felder und Wiesen zur Verbauung herangezogen werden (sogenannte Verbauung auf grünem Anger).

Im ersterwähnten Falle ist der Eigentümer einer solchen Realität, durch welche neue Straßen geführt, beziehungweise bestehende Straßen verlängert werden, gemäß § 10 der Wiener Bauordnung zwar verpflichtet, denjenigen Raum, welcher sowohl zur Verlängerung und Verbreiterung bestehender als zur Eröffnung neuer Straßen erforderlich ist, bis zum Höchstausmaße von 23 m Breite außerhalb der bestimmten Baulinie unentgeltlich abzutreten, aber er gewinnt an der verbleibenden Realität durch die Möglichkeit der Verwertung der bisherigen Garten- und Hofgründe als Bauplätze unvergleichlich mehr, als der geringe Wert der abzutretenden Gründe betrug. Als ein Beispiel einer solchen günstigen Verwertung von Gartengründen infolge der Durchführung von Straßen können wir die bis zur Mitte der 1870er Jahre oberhalb der Ramperstorffergasse beziehungsweise Reinprechtsdorferstraße im V. Bezirke bestandenen Gemüse- und Handelsgärten erwähnen, welche zu dieser Zeit einen Wert von ca. 80 kr. bis 1 fl. 50 per 1 m² hatten und infolge der Parzellierung dieser Gründe und der fortschreitenden Verbauung derselben bereits Mitte der 1880er Jahre einen Preis von 14—15 fl. per 1 m² erzielten.

Ein noch bedeutend größerer Vorteil entsteht jedoch in dem zweiten von uns angeführten Falle, wenn nämlich bisheriger Ackerboden an der Peripherie der Stadt durch die fortschreitende Ausdehnung derselben zur Verbauung herangezogen wird. Diese Gründe, aus deren Verpachtung als Ackerboden der Eigentümer einen minimalen Ertrag erzielte, können plötzlich in ganz anderer Weise verwertet werden, indem sie sich zu Bauplätzen eignen und als solche in kleinen Flächen an Unternehmer verkauft werden können. Selbstverständlich treten bei der Umwandlung des Ackerbodens in einen Baugrund sprunghafte Steigerungen der Grundwerte ein, und besonders in diesem Falle macht der Grundeigentümer einen weit über das gewöhnliche Maß gehenden Gewinn. Die Gründe an der Peripherie im II., X., XII., XIII., XIV., XVI. und XVII. Bezirke haben durch die rasche Ausdehnung der Stadt in den letzten 10 Jahren das zehn- bis zwölffache ihres früheren Wertes erreicht, und können wir als besonders drastisches Beispiel einer exorbitanten Steigerung des Grundwertes anführen, daß ein großer Grundkomplex im XVI. Bezirke an der Schmelz im oberen Teile der gegenwärtigen Koppstraße, Gablenzgasse und Hasnerstraße bei einer öffentlichen Feilbietung im Jahre 1885 per 1 m² um 80 kr. gekauft wurde, und daß im Jahre 1899 diese Gründe nach Durchführung der beiden oben genannten Straßen bereits um 20—24 fl. per 1 m² verkauft wurden. Solche Operationen gehören aber in das Gebiet der Spekulation, die glücken aber auch mißglücken kann.

Erwähnen müssen wir noch den zufälligen Gewinn, welchen der Eigentümer eines Grundes dadurch macht, daß seiner Realität eine qualifizierte Steuerfreiheit zuerkannt und damit eine privilegierte Bevorzugung erteilt wird, oder dadurch, daß eine auf seiner Realität lastende, die Verbauung derselben in ungünstiger Weise beeinflussende Beschränkung aufgehoben wird.

Nach diesen allgemeinen Bemerkungen verweisen wir auf die nachfolgenden Tabellen, welche den besten Aufschluß über die Entwicklung der Grundwertverhältnisse während der verschiedenen Perioden in den einzelnen Bezirken geben werden. Diesen Tabellen haben wir zum besseren Verständnisse eine Planskizze von Wien mit den wichtigsten Straßenzügen beigegeben.

Anhang.

Die Bewegung der Grundwerte in den einzelnen Stadtteilen von 1860—1899.

I. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfront von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie. Stock im Eisenplatz, Stephansplatz von Rothenthurmstraße bis Stock im Eisen	950	860	780	720	680	620	500	440	560	450	330
II. Kategorie. Graben rechte Seite von Kohlmarkt bis Stock im Eisen, Kärnthnerstraße von Stock im Eisen bis Johannesgasse	850	750	700	670	620	560	450	360	470	360	280
III. Kategorie. Graben übriger Teil, Kohlmarkt, Seilergasse vom Graben bis Neuer Markt, Spiegelgasse von Graben bis Göttweihergasse, Neuer Markt parallel zur Kärnthnerstr. in der Verlängerung der Tegetthoffstr., Rothenthurmstr. von Stephansplatz bis Lichtensteg, Kärnthnerstr. von Johannesgasse bis Ring	620	560	500	450	400	360	280	240	330	260	200
IV. Kategorie. Tuchlauben, Bognergasse, Hof und Freiung in der Verlängerung der Bognergasse, Hoher Markt (Südseite), Neuer Markt übriger Teil, Rothenthurmstr. übriger Teil, Kärnthnerstr. vom Ring bis Lothringerstraße	400—500	350—450	320—420	310—350	280—330	250—300	220—250	210	250	210	170

V. Kategorie. Wipplingerstr., Herrengasse, Goldschmidgasse, Brandstätte (seit 1875), Lugeck, Plankengasse, Wollzeile bis Riemergasse . . .	280—380	320	280	250	240	220	200	180	220	180	150
VI. Kategorie. Hohenstaufengasse, Marc-Aurelstr. (seit 1885), Vorlaufstr. (seit 1885), Salzgries, Jasomirgottstr. (seit 1875), Petersplatz, Fleischmarkt, oberer Teil der Singer- und Bäckerstr. und Straßen mit ähnlichen Verkehrsverhältnissen	220—320	250	220	210	200	180	170	140	180	150	130
VII. Kategorie. Kärnthnerring, Schottenring innere Seite	220—250	200—220	180—200	170	140	130	120	80	120	100	80
VIII. Kategorie. Ringstr. übriger Teil, Franz Josefsquai, Schottengasse . .	200—220	180—200	150—180	140—170	130—150	120—140	100—120	70—80	100—120	80	70
IX. Kategorie. Akademiestr., Babenbergerstr., Gonzagagasse, Neuthorgasse, Börsegasse, Börseplatz, Weihburggasse, Stallburggasse, Krugerstr., Johannesgasse, Singerstraße unterer Teil, Himmelpfortgasse, Rauhensteingasse, Riemergasse, Lothringerstraße, Habsburgergasse, Rathhausviertel und Straßen mit ähnlichen Verkehrsverhältnissen . .	140—170	140—150	130—140	110—130	120	110	100	80	100	80	70
X. Kategorie. Übrige Teile der inneren Stadt .	125	120	110	105	100	90	80	75	100	80	70

Anmerkung zur Tabelle des I. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des I. Bezirkes beträgt 282.8 ha, wovon auf Häuser- und Hofräume 146.2 ha, auf Gärten 39.9 ha und auf Straßen 96.6 ha entfallen. Die Zahl der Häuser betrug nach dem letzten offiziellen Ausweis im Jahre 1897 1388, im Jahre 1899 ca. 1392, der Gesamtzins in diesem Jahre 22 073 444 fl. Die Einwohnerzahl bei der letzten Zählung im Jahre 1890 67 029.[1]

Die Kategorien I, II und III sind die vorzüglichsten Geschäftslagen Wiens. Nachdem sowohl das Parterre als das Mezzanin der in diesen Gassen liegenden Häuser für Geschäftszwecke zu hohen Zinsen ausgenützt und die Wohnungen zu sehr guten Preisen vermietet werden können, ist der Zinsertrag dieser Häuser der beste und daher auch der hohe Grundwert dieser Lagen gerechtfertigt. Der Kärnthnerring, Kolowratring und Parkring mit den dortselbst befindlichen palaisartigen Gebäuden stellen sich als die schönsten Lagen für Wohnungen dar. Am Franz Josefsquai, Schottenring und dem ganzen Gebiet, welches von diesen beiden Straßen, dann der Wipplingerstraße und Marc-Aurelstraße begrenzt wird, haben sich die meisten en gros-Warenhäuser niedergelassen.

In den Teilen der inneren Stadt zwischen Salzgries und Wipplingerstraße, dann zwischen Rothenthurm- und Marc-Aurelstraße, in der Umgebung des Tiefen Grabens und des Judenplatzes, endlich in dem Gebiet links von der Singerstraße bis zur Schulerstraße und links von der Bäckerstraße bis zur Rothenthurmstraße kommen die engsten Gassen mit den ältesten Häusern vor, welche sich weder zu Geschäftszwecken noch für bessere Wohnungen eignen, und sind daher diese Gebiete — mit Ausnahme des dortselbst befindlichen Fleischmarktes — die minderwertigsten der inneren Stadt.

Für die Stadterweiterungsgründe — also Ringstraße und Umgebung — wurden in den Jahren 1860—1866 einschließlich der diesen Gründen zuerkannten qualifizierten Steuerfreiheit pro 1 m^2 nur 70—100 fl. erzielt, von 1866—1872 stiegen die Gründe auf 80—140 fl. Durch die in den Jahren 1875—1878 herrschende Geschäftslosigkeit und insbesondere durch den gänzlichen Stillstand in der Bauthätigkeit sanken diese Gründe wieder auf 80 fl. herab, stiegen von 1878 an stetig, bis sie 1898—1899, trotz Ablauf der Steuerfreiheit einen Preis von ca. 200—250 fl. erreichten.

---

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1361, die Einwohnerzahl 57 562.

Das Gebiet links von der Votivkirche, zwischen dem Schottenring und der Landesgerichtsstraße — der frühere Paradeplatz — wurde im Jahre 1868 (kaiserliche Entschließung vom 7. März 1868) parzelliert, die Verbauung ging jedoch nur langsam vorwärts. Erst in den 1880er Jahren, in welche Zeit auch die Fertigstellung des dortselbst errichteten Rathhauses fällt, wurde dieses Gebiet vollständig ausgebaut.

Das Territorium der Franz Josefs Kaserne wurde 1899 parzelliert; die durch diese Parzellierung entstandenen Bauplätze an der Wollzeile haben ohne Rücksicht auf die qualifizierte Steuerfreiheit einen Wert von ca. 220 fl. pro 1 m^2, die übrigen Bauplätze je nach der Lage einen Wert von 160—200 fl. pro 1 m^2. Mit Rücksicht auf die diesen Plätzen zuerkannte dreißigjährige Steuerfreiheit dürften die Baustellen an der Wollzeile mit ca. 440 fl., die sonstigen Bauplätze mit 300—360 fl. pro 1 m^2 verkauft werden.

Für Wohnungen werden im sogenannten Rathausviertel hohe Mietzinse bezahlt. Als Geschäftslage kommt diese Gegend nicht in Betracht.

II. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m^2 in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Praterstraße	170—220	140—200	130	110	100	80	60	55	70	60	55
II. Kategorie.											
Taborstr. von der Ferdinandsbrücke bis Große Pfarrgasse. .	110—170	80	60	60	50	40	35	30	40	30	20
III. Kategorie.											
Stefaniestr. (früher Ankergasse), Circusgasse, Glockengasse, Untere Augartenstr. bis Leopoldsgasse, Franzensbrückenstraße, Obere Donaustr. bis Augartenbrücke.	70—80	70	60	50	40	35	30	25	30	20	15
IV. Kategorie.											
Ferdinandsgasse, Große Stadtgutgasse, Große Mohrengasse, Große Pfarrgasse, Große Sperlgasse, Czerningasse, Kaiser Josefstraße	40—55	40—50	40	30—40	30	28	25	22	20	15	10

V. Kategorie.											
Übrige Teile des II. Bezirkes mit Ausschluß der Kategorie VI., dann der Brigittenau und Kaisermühlen	30—45	30—40	30	20—30	22	21	20	18	15	14	13
VI. Kategorie.											
Teil der Leopoldstadt zwischen Kaiser Josefstraße (früher Augarten-Alleestr.) und der Nordbahn-Trace (Volkert). . .	35	30	25	22	20	15	14	10	8	5—3 nahezu unverbaut	3—1
VII. Kategorie.											
Wallensteinstr., 1. Teil der Klosterneuburgerstr. und Jägerstraße .	40	25	15	14	10	8	5	3—4	1—3 nahezu unverbaut		
VIII. Kategorie.											
Übrige Teile der Brigittenau . .	12—18	10—15	10	6	4	3	2.50	als Gemüsegärten per 1 m² 80—30 kr.			
	soweit Umgebung verbaut										
IX. Kategorie.											
Kaisermühlen	6—7	5	3	2	1.50	1	50 kr.	als Ackergrund per 1 m² 20—10 kr.			

Anmerkung zur Tabelle des II. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des II. Bezirkes beträgt 3100 ha, wovon auf Häuser- und Hofräume 302.5 ha, auf Gärten 97.4 ha, auf Straßen 297.5 ha entfallen. Die Häuserzahl betrug nach dem letzten offiziellen Ausweis im Jahre 1897: 2892, im Jahre 1899 ca. 3065, der Gesamtzins in diesem Jahre 11342193 fl. Die Einwohnerzahl betrug nach der letzten Zählung im Jahre 1890 158374.[1]

Der II. Bezirk zerfällt seiner ganzen Entwicklung und der Beschaffenheit seiner Bewohner nach in drei Teile:

I. in das Gebiet der früheren Vorstädte Leopoldstadt und Jägerzeile.

II. in die Brigittenau d. i. in das links vom Augarten gelegene Gebiet, dessen Abtrennung als selbständiger XX. Bezirk demnächst bevorsteht.

III. in die Kaisermühlen, d. i. in das über der Donau gelegene Gebiet.

Ad. I. Als gute Geschäftslagen sind nur die Praterstraße und der untere Teil der Taborstraße und der unteren Augartenstraße zu betrachten. Die besten Zinse für Wohnungen werden in den beiden erstgenannten Straßen erzielt, obwohl die Zinse in der Leopoldstadt überhaupt ziemlich teuer sind.

Das Gebiet zwischen der Kaiser Josefstraße und der Nordbahntrace wurde erst Ende der 1860er Jahre parzelliert; in den Jahren 1870—1875 wurde dortselbst von Bauspekulanten eine übertriebene Bauthätigkeit entwickelt und eine übergroße Menge von neuen Häusern errichtet, welche von den wenig kapitalskräftigen Besitzern nicht gehalten werden konnten und zu Ende der 1870er Jahre, anfangs der 1880er Jahre im exekutiven Wege zu Schleuderpreisen verkauft wurden.

Zum Gebiet der ehemaligen Vorstädte Jägerzeile und Leopoldstadt gehört auch der Prater, der mehr als ²/₃ des Territoriums dieser Vorstädte umfaßt, aus Wiesen und Auen besteht und sich im Besitze des Kaiserhauses befindet. Vom Prater wurden am Schüttel und in der Ausstellungsstraße zwei Gruppen von Bauplätzen abverkauft, welche in den Jahren 1892—1893 von den Unternehmern um 8—10 fl. erworben wurden, im Jahre 1899 aber bereits um 30—40 fl. pro 1 m^2 verkauft werden.

---

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser im II. Bezirk 2005, im XX. Bezirk 997, die Einwohnerzahl im II. Bezirk 141007, im XX. Bezirk 71153, zusammen 3002 Häuser und 212160 Einwohner.

Das Gebiet oberhalb der Nordwestbahntrace (Donaustadt), früher Zwischenbrücken, ist auch parzelliert; die Gründe dortselbst werden von der Donau-Regulierungskommission im Jahre 1898—1899 bereits um 10—14 fl. hauptsächlich zu Fabriksbauten verkauft; für Wohnhäuser giebt sich in dieser Lage nur in der Nähe der Kronprinz-Rudolfsbrücke eine regere Bauthätigkeit kund. Die Gründe am Erzherzog-Karlplatz, Vorgartenstraße, Engerthstraße, welche im Jahre 1899 einen Wert von 28—30 fl. pro 1 m² repräsentieren, waren im Jahre 1885 um 6 fl. und in den Jahren 1890—1891 um 8—10 fl. erhältlich.

Die Kronprinz-Rudolfsstraße ist im Jahre 1899 auch nur in der Nähe der Kronprinz-Rudolfsbrücke verbaut, sonst befinden sich links die Kohlenmagazine der Nordbahn, rechts einige ebenerdige Gasthäuser, sonst Fahrradplätze und Materiallagerplätze.

Ad. II. Schon vor den 1860er Jahren bestand in der Gegend der heutigen Brigittakirche eine kleine Ansiedelung: die Winter-, Brigittagasse, Dammstraße, Greiseneckerstraße (früher Gärtnergasse) und ein Teil der Klosterneuburgerstraße (früher Alleestraße) war damals schon mit Wohn- und Gärtnerhäusern besetzt, sonst war die Brigittenau bis zum Jahre 1875 nahezu unverbaut und wurden die Gründe dortselbst als Gemüsegärten verwertet. Seit der Mitte der 1870er Jahre wird in der Brigittenau sehr viel gebaut und hebt sich diese Gegend zusehends. Seit Ende der 1880er Jahre wird auch der Teil links vom Augarten bis zur Wallensteinstraße, und zwar zuerst der untere Teil und in den Jahren seit 1896 auch der obere Teil an der Rauscherstraße verbaut. Die Gründe dortselbst haben einen Preis von 28—30 fl. pro 1 m² erreicht; in der Wallensteinstraße aber, die sich als eine vorzügliche Geschäfts- und Verkehrsstraße entwickelt hat, werden bedeutend günstigere Preise erzielt; im Jahre 1899 wurden im ersten Teile dieser Straße gegen die Brigittabrücke Plätze mit 70—80 fl. pro 1 m² bezahlt.

Die Wohnungspreise sind in der ganzen Brigittenau verhältnismäßig hohe. Mit Rücksicht auf die Bewohnerschaft, welche sich größtenteils aus Arbeitern der umliegenden Bahnen und Fabriken zusammensetzt, werden gewöhnlich nur kleine Wohnungen gesucht, mit einem Zimmer und einer Küche; für diese bezahlen jedoch die Mieter 15—18 fl. pro Monat.

Auch im Jahre 1899 sind noch große Teile der Brigittenau unverbaut, welche als Auen an der Donau, oder Gemüsegärten einen Wert von 50 kr. — 1 fl. haben.

Ad. III. Kaisermühlen liegt über der Donau, abseits vom Verkehre, und eignet sich dieses Gebiet hauptsächlich für Fabriken, welche infolge der

Art ihres Betriebes gezwungen sind, sich in größerer Entfernung von der Stadt niederzulassen.

Durch die im Jahre 1895 erfolgte Zuleitung des Hochquellenwassers hat diese Gegend in sanitärer Beziehung sehr gewonnen. Im Jahre 1899 wurde von der über die Kronprinz-Rudolfsbrücke nach Kagran führenden elektrischen Bahn eine Abzweigung nach Kaisermühlen durchgeführt, wodurch nun ein regelmäßiger Verkehr von den Kaisermühlen nach der Stadt möglich ist.

III. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Landstraße Hauptstr. bis Erdbergerstr., Rennweg bis Reisnerstr.	80—110	80—100	70—90	60—80	60—70	50—70	45—60	30—50	40—60	30—45	30—40
II. Kategorie.											
Ungargasse, Rennweg von Reisnerstr. bis Ungargasse, Beatrixgasse, Seidlgasse, Reisnerstr., Jacquingasse, Fasangasse, Marokkanergasse, Salesianergasse, Landstr. Hauptstr. von Erdbergerstr. bis Baumgasse . . .	60—80	60—70	60	50	40	35	30	25	30	25	20
III. Kategorie.											
Übrige Teile des III. Bezirkes mit Ausschluß von Kategorie IV, V, VI	40—55	40	35	30	25	22	20	15	20	15	10
IV. Kategorie.											
Erdbergerstr. von Wassergasse aufwärts, Schlachthausgasse, Baumgasse	20—30	22	20	17	15	12	11	10	8	7	5
V. Kategorie.											
Seitengassen von dem Teil der Erdbergerstr. über der Wassergasse . .	17—20	14	8	6	4	3	als Gemüsegärten per 1 m² 60—30 kr.				
VI. Kategorie.											
Erdbergermais	Nur der hinter der Schlachthausgasse gelegene Teil bereits verbaut. Die als Bauplätze geeigneten Gründe werden mit 10—8 fl. bezahlt; die übrigen Teile werden als Gemüsegärten verwendet und haben einen Wert von 80—10 kr. per 1 m².										

Anmerkung zur Tabelle des III. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des III. Bezirkes beträgt 603.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 200.3 ha, auf Gärten 245.8 ha und auf Straßen 107.9 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 2 222, im Jahre 1899 ca. 2270; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 8 682 925 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 110 279.[1]

Als gute Geschäftslage eignet sich nur der untere Teil der Landstraße Hauptstraße bis zur Erdbergerstraße resp. Rochusgasse. Dagegen ist ein großer Teil des III. Bezirkes, insbesondere das vom Rennweg, der Reisnerstraße und dem Heumarkt begrenzte Gebiet und die Jacquingasse wegen der Nähe der dort befindlichen öffentlichen Gärten für Wohnungen sehr gesucht.

Die Stroh-, Metternich- und Richardgasse wurde durch die Parzellierung des Metternichgartens erst anfangs der 1870er Jahre durchgeführt, die Reisnerstraße in dieser Zeit von der Neulinggasse an verlängert; diese neuentstandenen Straßen wurden in verhältnismäßig kurzer Zeit mit schönen, teilweise palaisartigen Häusern, auch den Gebäuden der Gesandtschaften von Deutschland, Rußland und England, verbaut und es entwickelte sich dortselbst ein eleganter Stadtteil.

Die Gegend um die heutige Weißgärberkirche wurde erst Ende der 1860er Jahre mit größeren Häusern verbaut; bis dahin fanden sich dort fast ausschließlich ebenerdige Häuser vor. Doch sind auch derzeit in diesem Teile des Bezirkes merkwürdigerweise trotz der Nähe der Stadt die Mietzinse sehr bedeutend zurückgeblieben.

Ende der 1870er Jahre wurde der große Liechtensteinpark in der Rasumoffskygasse parzelliert und wurden die Gründe in den dortselbst neuentstandenen Gassen damals um ca. 10 fl. veräußert; vom Jahre 1890 an können diese Gründe in die Kategorie III eingereiht werden und werden dieselben im Jahre 1898—1899 mit 30—40 fl. pro 1 m² bezahlt.

Der sogen. Kaisergarten, in der Gegend der Boerhavegasse, wo sich ehemals die Gartenbaugesellschaft befand, wurde in den 1880er Jahren parzelliert, die Verbauung dieses Komplexes ist aber derzeit noch nicht ganz durchgeführt.

---

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 2250, die Einwohnerzahl 138 074.

Die hinter der Fasangasse gelegenen Gründe, welche Ende der 1880er Jahre parzelliert wurden und damals einen Wert von ca. 10 fl. per 1 m^2 hatten, wurden bereits im Jahre 1892 mit 20 fl. verkauft, stiegen dann mit der fortschreitenden Verbauung von Jahr zu Jahr um 3—6 fl. und haben seit 1895—1896 einen Preis von ca. 30 fl. erreicht.

Das Gebiet des III. Bezirkes oberhalb der Apostelgasse fällt stark gegen die übrigen Teile dieses Bezirkes im Werte ab; dortselbst bestehen derzeit noch größtenteils alte, ebenerdige Häuser und große Grundflächen werden noch als Gemüsegärten benützt.

IV. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Wiedner Hauptstraße bis Paulanerkirche, Margarethenstr. bis Schleifmühlgasse	170—220	110—140	80—110	80	78	75	70	60	80	65	55
II. Kategorie.											
Favoritenstr., Margarethenstr. übriger Teil, Schleifmühlgasse	100—125	80—110	70—80	60—70	60	50	40	35	40	30	25
III. Kategorie.											
Wiedner Hauptstr. von Paulanerkirche bis Große Neugasse, Wienstr. bis Preßgasse, Heugasse bis Weyringergasse, Alleegasse bis zum Karolinenplatz, Wohllebengasse, Schwindgasse (seit anfangs der 1870er Jahre), Paniglgasse, Theresianumgasse, Kettenbrückengasse, Gußhausstraße . .	80—100	80—90	80	75	72	70	65	60	70	55	50
IV. Kategorie.											
Frankenberggasse (seit Mitte der 1870er Jahre), Wienstr. von Preßgasse an, Preßgasse, Waaggasse	70—80	55—70	65	60	55	50	40	35	40	35	30
V. Kategorie.											
Übrige Teile des IV. Bezirkes	40—55	40—50	35—40	30—35	28—32	25—30	20—30	15—20	20—30	18—20	15—20

Anmerkung zur Tabelle des IV. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des IV. Bezirkes beträgt 179.6 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 87.2 ha, auf Gärten 46.2 ha und auf Straßen 39.7 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1068, im Jahre 1899 ca. 1081; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 6409672 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 59135.[1]

Der früher ziemlich schmale untere Teil der Wiednerhauptstraße bis zur Paulanerkirche hat durch das Gesetz über die achtzehnjährige Steuerfreiheit sehr gewonnen. An Stelle der dortselbst befindlichen alten Häuser wurden durchgehends neue den modernen Anforderungen entsprechende Gebäude errichtet und in der neugeschaffenen breiten Straße hat sich ein lebhafter Geschäftsverkehr entwickelt. Von der Paulanerkirche an fällt die Wiednerhauptstraße sowohl als Geschäftslage, wie auch als gute Wohnungslage bedeutend ab und wird von der Favoritenstraße und Schleifmühlgasse, welche dortselbst von der Wiednerhauptstraße abzweigen und den größten Teil des Geschäftsverkehrs an sich nehmen, übertroffen.

Als gute Geschäftslage ist auch die Margarethenstraße zu bezeichnen. Als sehr gute Wohnungsanlagen mit teilweise palaisartigen Häusern sind der untere Teil der Heugasse und der Alleegasse, die Schwindgasse, Gußhausstraße und der erst in den letzten zwei Jahren entstandene Brahmsplatz sowie die Tilgnerstraße besonders hervorzuheben.

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1066, die Einwohnerzahl 59673.

V. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Schönbrunnerstr. (früher Hundsthurmerstraße) bis Pilgramgasse, Margarethenstr.	70—80	65—80	50—60	40—50	40	35	30	20	28	25	20
II. Kategorie.											
Matzleinsdorferstr., Mittersteig, Wienstr., Pilgramgasse	40—55	35—45	30—40	25	22	20	17	14	17	14	10
III. Kategorie.											
Übrige Teile des V. Bezirkes mit Ausschluß von Neumargarethen	30—40	25—35	20—30	20	18	14	10	8	10	8	6
IV. Kategorie.											
Neumargarethen	20—30	15—20	12	10	8	6	4—3 oder als Gärten 80—30 kr. per 1 m²				

Anmerkung zur Tabelle des V. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des V. Bezirkes beträgt 254.2 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 95.1 ha, auf Gärten 57.2 ha und auf Straßen 63.1 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1550, im Jahre 1899 ca. 1584; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 5 133 810 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 84 031.[1]

Der V. Bezirk schließt sich nicht unmittelbar an den I. Bezirk an — wie die übrigen Bezirke II—IX —, sondern wird auch in seinem unteren Teile vom IV. Bezirk begrenzt. Weder als Geschäftslage noch als Wohnungslage ist der V. Bezirk von besonderer Bedeutung und sind die Zinse in diesem Bezirke im allgemeinen bedeutend mäßiger, als in den nebenliegenden anderen Bezirken. Als bessere Geschäftslage kann nur der untere Teil der Schönbrunnerstraße bis zur Pilgramgasse, die Margarethenstraße und seit den letzten Jahren die Pilgramgasse bezeichnet werden. Diese letztgenannte Gasse war bis 1893 schmal und minderwertig; durch den infolge der achtzehnjährigen Steuerfreiheit erfolgten Umbau der alten Häuser und die bedeutende Verbreiterung der Straße wurde dieselbe zur Verbindungsstraße mit dem VI. Bezirke und gewinnt so an Wert, daß die Gründe dortselbst seit 1894—1895 auf 40—55 fl. gestiegen sind.

Ein großer Teil von Margarethen oberhalb der Ramperstorffergasse bezw. Reinprechtsdorferstraße war bis Mitte der 1870er Jahre nahezu unverbaut und wurden diese Gebiete von Kunst- und Handelsgärtnern zum Betriebe ihres Geschäftes verwendet. Zu dieser Zeit konnten die Gründe als Gartengründe nur mit 80 kr. — 1 fl. 50 pro 1 m^2 verwertet werden. Von Mitte bis Ende der 1870er machte die Verbauung dieser Gründe rasche Fortschritte, so daß in kurzer Zeit dort ein neuer Stadtteil entstanden ist. Von Anfang der 1880er Jahre können diese Gründe in Kategorie III eingereiht werden.

Neumargarethen, d. i. der vor dem ehemaligen Linienwalle gelegene, aber auch schon vor der Vereinigung der Vororte mit Wien zum V. Bezirke gehörige Teil dieses Bezirkes, wurde erst Mitte der 1870er Jahre verbaut, wird größtenteils von Arbeiterbevölkerung bewohnt und schließt sich in seiner Entwicklung und in der Steigerung der Grundwerte den umliegenden ehemaligen Vororten an.

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1590, die Einwohnerzahl 106 464.

VI. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m^2 in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Mariahilferstr. von der Höhe der Stiftgasse bis Eßterhazygasse	280	220	180	150	140	125	100	80	110	70	55
II. Kategorie.											
Mariahilferstr. vom Getreidemarkt bis zur Höhe der Stiftgasse	220	180	150	140	125	110	100	80	110	70	55
III. Kategorie.											
Mariahilferstr. von Eßterhazygasse bis Stumpergasse	220	180	150	125	100	80	55	50	55	40	35
IV. Kategorie.											
Getreidemarkt	125	125	120	110	105	100	80	70	80	70	55
V. Kategorie.											
Gumpendorferstr. bis Kaunitzgasse, Magdalenenstr. bis Kanalgasse	110–125	100–110	80–100	70–80	70	55	50	40	45	35	30
VI. Kategorie.											
Windmühlgasse, Hofmühlgasse, Dreihufeisengasse, Stumpergasse, Eßterhazygasse, Kasernengasse, Amerlingstr. (seit 1886)	70–80	60–80	55–65	50–55	40–50	40	35	28	30	28	25
VII. Kategorie.											
Übrige Teile des VI. Bezirkes mit Ausschluß der Kategorie VIII	50–70	45–60	40–55	35–50	30–40	30	25	20	25	22	20
VIII. Kategorie.											
Teile oberhalb der Millergasse und Seitengassen der Mollardgasse	30–40	25–35	20–30	20–28	20	16	15	14	14	13	10

Anmerkung zur Tabelle des VI. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des VI. Bezirkes beträgt 138.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 90.1 ha, auf Gärten 15.9 ha und auf Straßen 28.7 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1128, im Jahre 1899 ca. 1136; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 5 724 067 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 63 901.[1]

Der VI. Bezirk hält in der Entwicklung mit dem VII. Bezirke ziemlich gleichen Schritt. Diese beiden seit vielen Jahren ganz verbauten Bezirke sind der Sitz der vermögenden Wiener Fabrikanten und es herrscht daselbst ein sehr reger geschäftlicher Verkehr, welcher die hohen Mietzinse für Geschäftslokale in den lebhaften Straßen rechtfertigt. Als beste Geschäftslage hat sich im VI. Bezirke die Mariahilferstraße, in welcher auch vielfach das Mezzanin zu Geschäftszwecken herangezogen wird, entwickelt, aber auch die Stumper-, Hofmühl-, Webgasse, der Getreidemarkt und der untere Teil der Gumpendorferstraße sind als gute Geschäftslagen hervorzuheben.

Sowohl die Mariahilferstraße als auch die Gumpendorferstraße wurden durch den Umbau der dortselbst befindlichen alten Häuser, welchen die achtzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt wurde, bedeutend verbreitert und reguliert und dadurch erst für den lebhaften Verkehr geeignet gemacht.

Für Wohnungen werden im VI. Bezirke größtenteils sehr gute Mietpreise erzielt, nur in dem Teile oberhalb der Millergasse bezw. Brückengasse befinden sich fast durchgehends noch alte Häuser mit ärmeren Parteien, die einen niedrigen Zins entrichten. Der Pamperlgarten — ein großer Gasthausgarten zwischen dem oberen, gegen die Mariahilferstraße gelegenen Teil der Stumper- und Millergasse — wurde Mitte der 1870er Jahre parzelliert. Die Preise der durch diese Parzellierung entstandenen neuen Baustellen in der Stumper- und Millergasse und in der neuentstandenen Fügergasse betrugen damals 25—40 fl. pro 1 m²; bis zum Jahre 1899 sind dieselben auf 70—80 fl. gestiegen.

Im Jahre 1886 wurde ein Teil des Eßterhazyparkes parzelliert und wurden die Bauplätze (durchaus Eckplätze) im Wege einer öffentlichen Offertverhandlung von der Kommune Wien um den Preis von 55—80 fl. verkauft.

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1145, die Einwohnerzahl 61 843.

VII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m^2 in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie. Mariahilferstr. von Kirchengasse bis Neubaugasse	280	220	180	150	140	125	100	80	110	70	55
II. Kategorie. Mariahilferstraße von Getreidemarkt bis Kirchengasse	210	180	150	135	110	100	80	70	80	55	50
III. Kategorie. Mariahilferstr. von Neubaugasse bis Gürtel	180	165	140	125	100	80	70	50	55	40	35
IV. Kategorie. Kirchengasse von Mariahilferstr. bis Siebensterngasse	140	125	110	100	90	80	75	55	60	50	45
V. Kategorie. Neubaugasse, Burggasse bis Neubaugasse, Neustiftgasse bis Neubaugasse, Stiftgasse bis Siebensterngasse	100—125	90—110	80—100	80—90	70	60	50	40	50	38	35

VI. Kategorie.											
Lerchenfelderstr. bis Zieglergasse, Kaiserstraße bis Burggasse, Siebensterngasse, Breitegasse	80–100	80–90	70–80	70	65	55	50	40	45	35	30
VII. Kategorie.											
Westbahnstr. bis Schottenfeldgasse, Lerchenfelderstr. von Zieglergasse bis Gürtel, Neustiftgasse von Neubau- bis Zieglergasse, Stiftgasse unterhalb der Siebensterngasse	70–80	65–75	55–70	55	50	40	35	25	30	25	20
VIII. Kategorie.											
Zieglergasse und Schottenfeldgasse bis Westbahnstraße, Burggasse oberhalb der Neubaugasse, Kirchengasse unterhalb der Siebensterngasse	70	65	55	50	40	35	30	20	30	22	20
IX. Kategorie.											
Übrige Teile des VII. Bezirkes.	40–55	35–50	35–45	25–40	25–35	20–30	25	20	22	20	18

Anmerkung zur Tabelle des VII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des VII. Bezirkes beträgt 145.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 100.7 ha, auf Gärten 17.3 ha und auf Straßen 27.6 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1265, im Jahre 1899 ebenfalls ca. 1265; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 6 698 419 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 69 859.[1]

Die Bemerkungen welche hinsichtlich des geschäftlichen Lebens beim VI. Bezirke gemacht wurden, gelten auch für den VII. Bezirk, welcher den VI. Bezirk in der Zahl der Straßen, die zu Geschäftszwecken geeignet sind, noch übertrifft. Als vorzügliche Geschäftslagen sind hier außer der Mariahilferstraße noch der obere Teil der Kirchengasse und die Neubaugasse hervorzuheben, aber auch die Burggasse, Neustiftgasse, Lerchenfelderstraße bis zur Höhe der Neubaugasse, die Kaiserstraße bis zur Burggasse, die Breitegasse, der obere Teil der Stiftgasse und die Westbahnstraße sind als gute Geschäftslagen zu bezeichnen. Auch für Wohnungen werden im ganzen VII. Bezirke mit Ausnahme eines kleinen Gebietes im oberen Teile dieses Bezirkes rechts von der Burggasse günstige Mietzinse erzielt.

Die Bauthätigkeit der letzten Jahre beschränkte sich hauptsächlich auf den Umbau älterer Häuser in der Neustiftgasse und Lerchenfelderstraße, welchen die achtzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt war.

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1258, die Einwohnerzahl 69 393.

VIII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m^2 in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Alserstraße	140	125	110	100	80	75	70	55	65	55	40
II. Kategorie.											
Josefstädterstr. bis Strozzigasse	110	100	90	80	75	65	55	45	55	45	35
III. Kategorie.											
Lerchenfelderstr. bis Strozzigasse, Florianigasse bis Piaristengasse, Laudongasse bis Lederergasse, Wickenburg-, Schlössel-, Buchfeldgasse, Auerspergstr.	80—100	80—90	70—80	70	65	55	50	35	50	35	28
IV. Kategorie.											
Lerchenfelderstr. von Strozzigasse bis Gürtel, Josefstädterstraße von Strozzigasse bis Gürtel	80	75	65	60	50	40	35	30	35	25	20
V. Kategorie.											
Langegasse, Piaristengasse	70	60	55	50	45	40	39	35	39	34	28
VI. Kategorie.											
Übrige Teile des VIII. Bezirkes mit Ausschluß der VII. Kategorie	50—60	45—55	40—50	35—40	30—40	30	25	20	22	18	15
VII. Kategorie.											
Tigergasse, Stolzenthalergasse, Bennogasse, Breitenfeldergasse, Feldgasse	40—50	35—40	30—35	25—30	20—30	20	18	15	15	10	8

Anmerkung zur Tabelle des VIII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des VIII. Bezirkes beträgt 104.5 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 68.1 ha, auf Gärten 15.3 ha und auf Straßen 21 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 842, im Jahre 1899 ca. 840; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 4 094 238 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 48 976.[1]

Der VIII. Bezirk ist der Fläche nach der kleinste von den Bezirken Wiens, konservativ sowohl in Bezug auf die Bewohner, als auch in Bezug auf die Bauthätigkeit.

Die Bevölkerung dieses Bezirkes setzt sich größtenteils aus Privatiers in bescheidenen Einkommenverhältnissen und Beamten zusammen. Infolge der Nähe des allgemeinen Krankenhauses und der anfangs der 1880er Jahre erbauten neuen Universität wohnen auch viele Ärzte und Studenten in diesem Bezirke.

Für Geschäftszwecke sind die Alserstraße, sowie der untere Teil der Josefstädterstraße und Lerchenfelderstraße geeignet.

Für Wohnungen besonders gesucht sind die Alserstraße, der untere Teil der Florianigasse, der Josefstädterstraße, Laudongasse und Lerchenfelderstraße, dann die Schlössel-, Wickenburg- und Langegasse.

Der Teil des VIII. Bezirkes oberhalb der Strozzi- resp. Lederergasse ist als Geschäftsgegend nahezu gar nicht zu verwenden und auch nur für kleine billigere Wohnungen geeignet.

Dagegen sind im oberen Teile der Florianigasse seit der Auflassung des k. und k. Militär-Heumagazins und namentlich seit der Erbauung der neuen Kirche die Grundpreise bedeutend gestiegen.

Zu den ziemlich schmalen Häusern im oberen Teile der Lerchenfelderstraße und Josefstädterstraße gehören tiefe Gründe, die bis in die 1870er Jahre noch als Weingärten (heute als Hausgärten) benützt wurden.

Die Anzahl der Häuser hat sich vom Jahre 1860 bis 1899 von ca. 800 nur auf 840 erhöht; in den letzten Jahren ist die Summe der Häuser sogar etwas gesunken, was durch das Zusammenfassen mehrerer schmaler Häuser zum Umbau in je ein größeres Haus bewirkt wurde.

---

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 848, die Einwohnerzahl 50 180.

IX. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Alserstr., Währingerstr. bis Nußdorferstr., Nußdorferstr. bis Alserbachstr.	110—140	110—125	100 - 110	80--100	80 - 90	80	70	55	70	55	40
II. Kategorie.											
Währingerstr. von Nußdorferstr. bis Gürtel	110	100	80	70	55	40	30	20	20	15	8
III. Kategorie.											
Liechtensteinstr. bis Bauernfeldplatz, Porzellangasse bis Bauernfeldplatz, Türkenstr., Hörl-, Kolin-, Frank-, Ferstel-, Günthergasse, Schwarzspanierstr., Schlickplatz, Berggasse, Maximilianplatz	100	90	80	75	70	60	55	45	55	45	35
IV. Kategorie.											
Liechtensteinstr. von Bauernfeldplatz bis Viriotplatz, Porzellangasse von Bauernfeldplatz bis Franz Josefbahnhof, Lazarethgasse, Sechsschimmelgasse, Schlickgasse	65—75	60—70	50—60	40—50	35—40	30—35	20	17	20	15	8
V. Kategorie.											
Garnisons-, Van-Swieten-, Lackirer-, Sensen-, Waisenhaus-, Thurn-, Rossauer-, Mariannen-, Pelikan-, Hebra-, Spitalgasse	60 – 70	55—60	45—50	40	35	34	30	25	28	25	22
VI. Kategorie.											
Übrige Teile des IX. Bezirkes mit Ausnahme der VII. Kategorie	40 – 55	40—50	35—45	30—35	25	22	20	17	20	14	10
VII. Kategorie.											
Bad-, Wiesen-, Markt-, Salzer-, Fechter-, Lichtenthaler-, Spittelauer-, Pulverthurm-, Viriotgasse	35 – 45	30—40	20—35	20—30	15—20	15	13	11	11	10	8

Anmerkung zur Tabelle des IX. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des IX. Bezirkes beträgt 264.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 119.1 ha, auf Gärten 67.3 ha und auf Straßen 57.5 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1400, im Jahre 1899 ca. 1423; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 7441838 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 81170.[1]

Gute Geschäftslagen sind die Alserstraße, die unteren Teile der Währingerstraße und der Liechtensteinstraße.

Die Bevölkerung des IX. Bezirkes gehört den verschiedensten Ständen an. In der Alserstraße, dem unteren Teile der Währingerstraße und der Liechtensteinstraße, besonders aber in dem Gebiet in der Nähe der Votivkirche wohnt ein sehr elegantes Publikum; dagegen sind die ehemaligen Vorstädte Lichtenthal und Thury d. i. das Gebiet zwischen dem oberen Teile der Nußdorferstraße und der Franz-Josefsbahn, wo sich mit Ausnahme der Liechtensteinstraße fast nur alte, geradezu elende Häuser vorfinden, größtenteils nur von unbemittelten Leuten bewohnt.

Die Gründe hinter der Votivkirche, dann in der Hörl-, Kolingasse und Umgebung waren zwar schon in den 1860er Jahren parzelliert, deren Verbauung wurde jedoch erst Mitte der 1870er Jahre in Angriff genommen, und der vollständige Ausbau dieser Gegend erfolgte erst anfangs der 1880er Jahre.

Der Wert dieser Gründe, denen als Stadterweiterungsgründen die dreißigjährige Steuerfreiheit zuerkannt war, stieg in den Jahren 1870—1873 rapid und wurden dieselben in diesen Jahren von den Baubanken und Baugesellschaften bis zu 110 fl. pro 1 m² gekauft; nach dem Jahre 1873 fielen die Werte aber ebenso rasch und mußten die so teuer erworbenen Gründe in den Jahren 1874—1877 mit 40—50 fl. abgegeben werden.

Die Währingerstraße selbst war bis Ende der 1870er Jahre von der Nußdorferstraße an bis zum Gürtel nahezu unverbaut. Der Grundkomplex zwischen der Sechsschimmelgasse und Währingerstraße einerseits und Nußdorferstraße und Linie andererseits wurde erst Ende der 1880er Jahre parzelliert. Damals wurden diese Gründe mit 17—20 fl. gekauft, im Jahre 1899 stehen dieselben schon auf 55—70 fl. pro 1 m².

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1437, die Einwohnerzahl 94494.

Eine ähnliche Steigerung haben die Gründe an Stelle des ehemaligen Brünnlbades in der Lazarethgasse erfahren. Das Brünnlbad wurde erst 1892 parzelliert; damals wurden diese Gründe mit 20 fl. pro 1 m² gekauft. Auch diese Gründe sind bis 1899 auf 45—60 fl. pro 1 m² gestiegen.

Die Gründe an der Rossauerlände wurden bis Ende der 1870er Jahre als Holzplätze verwendet und hatten als solche einen Wert von ca. 1 fl. 50 pro 1 m²; mit der zunehmenden Verbauung wurden auch diese Gründe als Bauplätze verwertet, erreichten in den 1880er Jahren einen Preis von 8 fl. pro 1 m² und sind im Jahre 1899 bis 40 fl. gestiegen.

Noch jetzt sind große Komplexe an der Rossauer- nnd Spittelauerlände unverbaut. In diesen Teilen des Bezirkes ist durch die in kürzerer Zeit bevorstehende Vollendung der Donaukanallinie der Stadtbahn eine wesentliche Hebung der Bauthätigkeit zu erwarten.

Der große Komplex des ehemaligen Lichtenthaler Brauhauses — mehr als 1.6 ha — wurde erst vor zwei Jahren parzelliert.

X. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Favoriten.											
I. Kategorie.											
Himbergerstr. bis Keplerplatz	55—70	40—50	40	35	22	20	17	14	14	8	7
II. Kategorie.											
Himbergerstr. von Keplerplatz bis Quellengasse, Laxenburgerstr. bis Keplerplatz	20—30	20	17	14	13	11	8	7	6	4	3
III. Kategorie.											
Simmeringerstr. (jetzt Gudrunstr.) in der Nähe der Himbergerstraße	30	25	22	20	15	13	11	10	10	6	4
IV. Kategorie.											
Gebiet von Favoriten links von der Himbergerstr. bis Goethegasse bezw. bis Waldgasse in der Höhe bis zur Quellengasse	15—20	10—18	10—13	10	8	7	6	4—6	3—1.50 fl.		
V. Kategorie.											
Übrige Teile von Favoriten, soweit Umgebung bereits verbaut.	12—16	8—14	7—10	7	6	4	3	3—1.50	1.50 fl. bis 30 kr.		
B. Inzersdorf Stadt.											
VI. Kategorie.											
Soweit Umgebung bereits verbaut, mit Ausschluß der Ziegeleigründe	8—12	8	6	4	3	1.50	1.50 fl. bis 30 kr.				

Anmerkung zur Tabelle des X. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des X. Bezirkes beträgt 2175.9 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 159.1 ha, auf Gärten 45.7 ha und auf Straßen 156.2 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1836, im Jahre 1899 ca. 2000. Der Gesamtmietzins in diesem Jahre 4 007 476 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 84 813.[1]

Der X. Bezirk ist jener von den alten Bezirken Wiens, der sich infolge seiner Lage und der Beschaffenheit seiner Bewohner den ehemaligen Vororten nähert, trotz seines bedeutend geringeren Alters aber dieselben bereits größtenteils überflügelt hat.

Die Anzahl der Häuser hat sich seit der Abtrennung des X. Bezirkes von der Vorstadt Wieden im Jahre 1874 von ca. 560 auf 2000 im Jahre 1899 erhöht.

Die Bevölkerung, welche größtenteils aus Arbeitern der im X. Bezirke bestehenden Fabriken, des Arsenales und der dortselbst befindlichen Bahnen besteht, ist vom Jahre 1869 von 5500 Einwohnern, welche nach der Zählung auf dieses Territorium entfielen, auf 84 813 im Jahre 1890 gestiegen.

Im unteren Teile der Himbergerstraße hat sich ein lebhafter geschäftlicher Verkehr entwickelt. Die zahlreichen dort bestehenden Geschäfte, in welchen den Bedürfnissen der Arbeiterbevölkerung des X. Bezirkes entsprechende, billige Artikel feilgeboten werden, können infolge des guten Geschäftsganges einen verhältnismäßig hohen Zins zahlen.

Vor der zu Anfang der 1860er Jahre erfolgten Parzellierung des damals zur Vorstadt Wieden gehörigen Territoriums des späteren X. Bezirkes waren nur der untere Teil der Himberger- und der Laxenburgerstraße und einige Teile der Simmeringerstraße mit größtenteils ebenerdigen Häusern verbaut, die anderen Gründe wurden als Felder verwendet und hatten als solche einen Wert von 10—30 kr. pro 1 m². Die Parzellierung erfolgte dem sich zeigenden Bedürfnisse entsprechend derart, daß große zu Fabriksbauten geeignete Bauplätze und schöne, geradlinige Straßen geschaffen wurden. Die im X. Bezirke errichteten zahlreichen Fabriken machten den

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 2034, die Einwohnerzahl 126 223.

Bau von Wohnhäusern zur Unterbringung der in den Fabriken beschäftigten Arbeiter notwendig, und daher wurde der X. Bezirk in verhältnismäßig kurzer Zeit sehr stark verbaut.

Aber auch im Jahre 1899 sind noch große Gebiete in Favoriten und Inzersdorf Stadt (selbst im obersten Teile der Himbergerstraße) noch nicht verbaut und werden noch als Äcker verwendet. Diese Gründe werden jetzt in der Hoffnung, daß sich die Verbauung bald ausdehnen werde, um den Preis von 1.50—3 fl. gekauft. Die zum X. Bezirke gehörigen, bis nach Inzersdorf (Land) und Oberlaa reichenden Ziegeleigründe haben einen Wert von 15—60 kr. pro 1 m^2.

XI. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinde Simmering.											
I. Kategorie.											
Simmeringer Hauptstr. bis Hauffgasse .	15—22	12—18	10—14	10	9	8	7	6	6	4	3
II. Kategorie.											
Dorfgasse, Hauffgasse (früher Hirschengasse), Krausegasse (früher Felbergasse)	8—10	7—8	7	6	6	5	4	3	3	2	1.50
III. Kategorie.											
Übrige Teile von Simmering mit Ausschluß von Kategorie IV	6—10	6—8	6	4	3	3	2	als Gemüsegärten und Felder 1.50 fl. bis 30 kr.			
IV. Kategorie.											
Fuchsröhren, Landengasse und die an der Simmeringer Haide gelegenen Gassen	1.50—3	1—2	1—1.50	1	als Gemüsegärten 30—15 kr.						
B. Ehemalige Gemeinde Kaiserebersdorf.											
V. Kategorie.											
Baugründe im Orte selbst	1—3	1—1.50	1	80 kr.	80 kr.	80 kr.	60 kr.	60 kr.	60 kr.	60 kr.	60 kr.

Anmerkung zur Tabelle des XI. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XI. Bezirkes beträgt 2211.2 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 97.7 ha, auf Gärten 350.8 ha und auf Straßen 87.1 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1457, im Jahre 1899 ca. 1498; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 952 203 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 28 685.[1]

Die Bevölkerung des XI. Bezirkes setzt sich größtenteils aus Arbeitern der dortselbst bestehenden Fabriken und Bahnen sowie der im Jahre 1898 bis 1899 errichteten städtischen Gaswerke und aus solchen zumeist unbemittelten Personen zusammen, welche die Gemüse- und Handelsgärtnerei auf den um die Simmeringer-Haide, welche als Exercierfeld benützt wird, gelegenen, großen unverbauten Distrikten betreiben.

In dem Gebiete des XI. Bezirkes befindet sich der Centralfriedhof, welcher allein ein Territorium von 158.62 ha umfaßt.

Das ebenfalls dem XI. Bezirke einverleibte Kaiserebersdorf ist ein in der Nähe von Schwechat gelegenes Dorf, in welchem die Bewohner Acker- und Gemüsebau betreiben.

Bis Ende der 1870er Jahre waren in Simmering nur die Simmeringerhauptstraße, die Dorfgasse, Felbergasse (jetzt Krausegasse) und die Hirschengasse (jetzt Hauffgasse) ganz verbaut, sonst durchzogen die großen als Gemüsegärten verwendeten Flächen nur Feldwege, welche mit einzelnen Gärtnerhäusern besetzt waren.

Auch derzeit ist aus der Vergleichung der Gesamtfläche dieses Bezirkes mit der Anzahl der Häuser und der Einwohner sowie mit der Höhe des Gesamtzinses die geringe Verbauung dieses Bezirkes einerseits und das Überwiegen kleiner Häuser mit einer geringen Anzahl von Bewohnern und mit geringem Zinsertrag zu ersehen.

Die Simmeringerhauptstraße selbst oberhalb der zweiten Tramway-Remise gegen den Central-Friedhof und der nach Schwechat führenden Reichsstraße ist im Jahre 1899 noch fast ganz unverbaut. Die Gründe dortselbst werden noch als Äcker verwendet und haben einen Wert von 10 — 30 kr. per 1 m^2.

---

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1501, die Einwohnerzahl 34 513.

XII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinden Ober-Meidling, Unter-Meidling, Gaudenzdorf.											
I. Kategorie.											
Meidling-Schönbrunnerstr, Meidlinger Hauptstr.	20—25	17—22	14—17	11	10	9	8	7	7.50	7	6
II. Kategorie.											
Arndtstr., Kollmayer-, Korber-, Gierster-, Diefenbachgasse	17	14	13	10	8	7	6	4	5	4	3
III. Kategorie.											
Übrige Teile der ehemaligen Gemeinden Ober-Meidling, Gaudenzdorf und Unter-Meidling links von der Meidlinger Hauptstr.	11—14	11—13	10	7	6	5.50	4	3	4	3	2.50
IV. Kategorie.											
Gebiet der ehemaligen Gemeinden Ober- und Unter-Meidling rechts hinter der Meidlinger Hauptstr. zwischen der Meidling-Schönbrunnerstr. und der Tivoligasse (früher Johannesgasse), s. Anmerkung	14—17	11—14	8—11	7	4	3	1.50	Äcker u. Gärten 1.50 fl. bis 50 kr.			
V. Kategorie.											
Gebiet der ehemaligen Gemeinde Unter-Meidling rechts hinter der Meidlinger Hauptstr. oberhalb der Tivoligasse (früher Johannesgasse)	8—11	8	6	3—4	1.50—3	Äcker und Gärten 1.50 fl. bis 50 kr.					
B. Ehemalige Gemeinde Hetzendorf.											
VI. Kategorie.											
Baugründe im Orte selbst	3—6	2—5	2—4	1.50—3	1.50	1.50 fl. bis 50 kr.					
C. Ehemalige Gemeinde Altmannsdorf.											
VII. Kategorie.											
Baugründe im Orte selbst	3—4	3	2—3	1.50—3	1.50	1 fl. bis 50 kr.					

Anmerkung zur Tabelle des XII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XII. Bezirkes beträgt 752,7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 105.88 ha, auf Gärten 92.4 ha und auf Straßen 61.2 ha entfallen.

Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1841, im Jahre 1899 ca. 1897; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 2 442 133 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 60 866.[1]

Die Bevölkerung dieses Bezirkes besteht größtenteils aus Fabriks- und Bahnarbeitern und kleinen Gewerbetreibenden mit ihrem Hilfspersonale. In dem gegen den Schönbrunnerpark gelegenen Teile von Ober-Meidling bestehen einige villenartige oder doch besser ausgestattete Häuser.

Der untere Teil der Meidling-Schönbrunnerstraße und der Meidlinger-Hauptstraße hat sich als eine gute Geschäftslage für kleine Geschäfte entwickelt.

Bis Ende der 1870er Jahre war das ganze Gebiet rechts hinter der Meidlinger-Hauptstraße nahezu unverbaut; durch diesen ganzen Grundkomplex führten nur die Ferdinandsgasse (jetzt Rothe Mühlgasse), Bischofgasse und die Johannesgasse (jetzt Tivoligasse), welche dichter verbaut waren, und einige ganz unbedeutende Sackgassen, die nur spärlich mit Gärtnerhäusern besetzt waren.

Erst durch die anfangs der 1880er Jahre erfolgte Parzellierung der umfangreichen Theresienbad-Realität wurde der Anfang zur Verbauung dieses Territoriums gemacht und zwar wurde zuerst der Teil unterhalb der Johannesgasse verbaut; Ende der 1880er Jahre erfolgte auch die Verbauung des oberhalb der Tivoligasse gelegenen Teiles.

Auffallenderweise ist auch im Jahre 1899 das zu der ehemaligen Gemeinde Unter-Meidling gehörige Gebiet zwischen der Matzleinsdorferstraße und der Südbahn-Trace (sogenanntes Fuchsenfeld) noch nahezu unverbaut.

Diese Gründe stehen derzeit im Preise von 10—14 fl. per 1 m²; auf dem an Neu-Margarethen angrenzenden Teil dieses Grundkomplexes wurde im Jahre 1898 die Arbeiter-Bäckerei errichtet.

---

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1861, die Einwohnerzahl 74 847.

Große Gebiete des XII. Bezirkes in der Umgebung des Gatterholzes, besonders aber in der Nähe der ehemaligen Gemeinden Hetzendorf und Altmannsdorf sind auch im Jahre 1899 noch vollkommen unverbaut, werden als Äcker verwendet und haben als solche einen Wert von 10—15 kr. per 1 m^2; es finden sich aber schon Spekulanten, die, auf die künftige Ausdehnung der Großstadt rechnend, auch solche Äckergründe um den Preis von 30—50 kr. per 1 m^2 ankaufen.

Altmannsdorf gehört, obgleich die stark befahrene, den Verkehr zwischen dem X. Bezirke und den Ortschaften der Südbahn, Atzgersdorf, Liesing, Perchtoldsdorf ꝛc. vermittelnde Breitenfurterstraße durchführt, zu den schwächsten Lagen Wiens.

XIII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m^2 in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinde Hietzing.											
I. Kategorie.											
Hauptplatz, Hietzinger Hauptstr. bis Lainzerstr., Altgasse, Fasholdgasse	20—35	17—30	15—20	15	14	13	11	10	10	8	7
II. Kategorie.											
Übrige Teile der ehemaligen Gemeinde Hietzing	8—14	7—11	6—10	4—8	6	6	5	4	4	3.50	3
B. Ehemalige Gemeinde Penzing.											
III. Kategorie.											
Penzingerstr. von Cumberland-Palais bis Ameisgasse	17—20	14—17	14	8	7	6	5	4	4	3.50	3
IV. Kategorie.											
Anschützgasse, Iheringgasse, Hollergasse, Winkelmannstr.	17—22	14—17	11—13	8	7	6	4	3	1 fl. bis 50 kr.		
V. Kategorie.											
Übrige Teile von Penzing, soweit Umgebung verbaut	11—14	10—13	8—11	7	6	5	4	3.50	3	2	1.50

C. Ehemalige Gemeinde Breitensee. VI. Kategorie.											
Im Orte selbst	8—11	6—8	6	4	3.50	3	2	1.70	1.50	80 kr.	50 kr.
D. Ehemalige Gemeinde Baumgarten und Unter-St. Veit. VII. Kategorie.											
In diesen Ortschaften selbst mit Ausschluß der Cottagegründe (siehe Anmerkung)	6—7	4—6	5	4	3.50	3	2	1.70	1.50	80 kr.	80 kr.
E. Ehemalige Gemeinden Hacking, Ober-St. Veit. VIII. Kategorie.											
In diesen Ortschaften selbst mit Ausschluß der Cottagegründe (siehe Anmerkung)	3—4	3—3.50	3	2.50	2.20	2	1.70	1.50	1	80 kr.	80 kr.
F. Ehemalige Gemeinden Speising, Lainz. IX. Kategorie.											
Soweit Umgebung verbaut . . .	3—6	3—4	3	2.20	2	1.70	1.50	1	80 kr.	50 kr.	50 kr.
G. Ehemalige Gemeinde Hütteldorf. X. Kategorie.											
Im Orte selbst, d. i. in der Linzerstraße und dem ersten Teil der Seitengassen	6—8	5	4	3	2.50	2.20	2	1.70	1.50	1	80 kr.

Anmerkung zur Tabelle des XIII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XIII. Bezirkes beträgt 2387.6 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 162.9 ha, auf Gärten 463,5 ha und auf Straßen 148 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 2816, im Jahre 1899 ca. 2976; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 2 346 528 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 44 006.[1]

Der XIII. Bezirk weist sowohl in der Bauart der Häuser, als auch in der Beschaffenheit der Bewohner große Verschiedenheiten auf.

Das ehemalige Gemeindegebiet Hietzing war schon seit Anfang dieses Jahrhunderts wegen der Nähe des kaiserlichen Lustschlosses Schönbrunn der Sommeraufenthalt der Aristokratie und der Wiener Patricierfamilien.

Viele Häuser in Hietzing und Unter-St. Veit haben villenartigen Charakter mit großen Gärten und dienen einzelnen Familien als Jahresparteien zum Alleinbewohnen.

Dagegen sind in dem alt verbauten Gemeindegebiete von Penzing größtenteils einfache Häuser, welche von minder bemittelten Personen bewohnt sind und in dem ehemaligen Gebiete von Breitensee, sowie in dem jetzt mit zinskasernenartigen Gebäuden zur Verbauung gelangenden Teile von Penzing zwischen Breitensee und der Westbahn ist fast durchgehends nur ärmere Arbeiterbevölkerung einquartiert.

Die ehemaligen Gemeinden Hütteldorf, Hacking, Ober-St. Veit und auch Baumgarten, Lainz und Speising werden für Sommerwohnungen gesucht.

Zu vielen Häusern des XIII. Bezirkes gehören größere Gärten, welche als Hintergründe zwar nicht mit den oben angegebenen Werten, welche nur für eine Tiefe von 25 m gedacht sind, anzunehmen sind, aber in den besseren Lagen immerhin je nach der Tiefe des Grundes mit 3—6 fl. per 1 m² bewertet werden müssen.

Die sogenannte Neue Welt, das ist der am Anfange der Lainzerstraße gelegene Grundkomplex wurde anfangs der 1880er Jahre parzelliert; damals wurde 1 m² dieser Gründe mit 3—6 fl. verkauft, und haben dieselben im Jahre 1899 einen Preis von 30—40 fl. erreicht.

---

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 3146, die Einwohnerzahl 64 264.

Die zu Unter-St. Veit gehörigen Gründe zwischen der Lainzerstraße und Hietzingerhauptstraße und ebenso die zu Ober-St. Veit und teilweise zu Lainz gehörigen Gründe oberhalb der St. Veiter Allee wurden in den Jahren 1893—1895 von Unternehmern um den Preis von 50 kr. bis 1 fl. 50 kr. per 1 m^2 angekauft und parzelliert. Der Bau von Villen schreitet dortselbst rasch vorwärts und werden im Jahre 1899 diese Gründe bereits mit 11 fl. per 1 m^2 verkauft.

Die Ihering-, Anschütz-, Hollergasse und Winkelmannstraße, welche zu der ehemaligen Gemeinde Penzing gehören, liegen getrennt von diesem Orte, schließen sich an den ehemaligen Vorort Rudolfsheim an und sind daher bis zur Mitte der 1870er Jahre mit diesem ziemlich gleichwertig anzunehmen.

Die Gründe der früheren Penzinger Au, das ist der Teil von Penzing zwischen dem oberen Teil der Hadikgasse und der Cumberlandstraße, hatten noch anfangs der 1890er Jahre einen Wert von 1 fl. 50 kr. bis 3 fl.; seit dieser Zeit wird auch dieses Gebiet verbaut und haben die Gründe dortselbst je nach der größeren oder geringeren Entfernung Preise von 6—11 fl. erreicht.

Die Gründe zwischen der Hütteldorferstraße und Linzerstraße haben durch den Bau der Landwehrkadettenschule und durch die Vororte-Linie der Stadtbahn bedeutend gewonnen; auf diesen Gründen waren bis zum Jahre 1895 nur einige Fabriken an der Hütteldorferstraße erbaut, das übrige Gebiet war Ackerland. In den letzten Jahren wurden die unteren Partien bereits parzelliert und haben einen Preis von 8—14 fl. per 1 m^2 erreicht. Ein großer Teil von Breitensee hinter der Schmelz ist noch ganz unverbaut und dient noch als Acker und Wiese.

An der Grenze von Ottakring und Breitensee wurden im Jahre 1899 die Arbeiterhäuser errichtet.

Hietzing und besonders Hütteldorf haben durch die Anlage der Stadtbahn sehr gewonnen und werden sich voraussichtlich diese Ortschaften noch heben, je mehr die Vorzüge der raschen und angenehmeren Verbindung mit der inneren Stadt anerkannt werden. Zum XIII. Bezirke gehören auch die um die ehemaligen Gemeinden Ober-St. Veit, Lainz, Speising, Baumgarten und Hütteldorf gelegenen umfangreichen Weingärten, Wiesen und Waldungen, die als Kulturgründe je nach der größeren oder geringeren Entfernung von den Ortschaften und nach Gattung und Bodenbeschaffenheit per Hektar mit 850 fl. bis 3500 fl. anzunehmen sind.

XIV. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie. Mariahilferstraße (früher Schönbrunnerstraße)	40—55	40—50	35—40	20—30	20	17	14	13	11	10	8
II. Kategorie. Sechshauserstr., Ullmannstr.	30—35	20—28	17—22	14—20	14	13	11	8	10	8	7
III. Kategorie. Prinz Karl-, Reichsapfel-, Reindorf-, Arnstein-, Schwender-, Braunhirschen-, Rauchfangkehrer-, Graumanngasse	22	20	18	14	11	10	8	6	7	6	4
IV. Kategorie. Felber-, März-, Hütteldorfer-, Goldschlagstr. (sämtliche von Pouthon- bis Huglgasse), Benedict Schellinger-, Schwegler-, Stättermayergasse	22	20	14	11	7	6	3	50 kr. bis 1.50 fl.	Äcker 10—30 kr.		
V. Kategorie. Übrige Teile des XIV. Bezirkes mit Ausschluß von Kategorie VI.	17	14	13	10	8	7	6	4	5	4	3
VI. Kategorie. Gebiet oberhalb Huglgasse zwischen Felber- und Hütteldorferstraße (mit Ausnahme der Johnstraße), früher Rudolfsgasse (siehe Anm.)	11—14	8—11	6—8	3—6	1.50—4	1.50—3	Äcker 30—80 kr.				

Anmerkung zur Tabelle des XIV. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XIV. Bezirkes beträgt 207.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 68.2 ha, auf Gärten 14.3 ha und auf Straßen 30.6 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1053, im Jahre 1899 ca. 1115; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 2 882 074 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 54 341.[1]

Der XIV. Bezirk reicht nur mit einem schmalen Teile des ehemaligen Vorortes Sechshaus an den Gürtel, sonst schiebt sich zwischen den XIV. Bezirk und die alten Bezirke der XV. Bezirk ein.

Die Fortsetzung der Mariahilferstraße im XIV. Bezirke, dann die Sechshauserstraße, Ullmannstraße und die in der Nähe des Rudolfsheimer Marktes gelegenen Gassen, wie die Schwender-, Braunhirschen-, Reindorfgasse ꝛc. sind als gute Geschäftslagen zu bezeichnen.

Die Bauthätigkeit war in den letzten Jahren in diesem Bezirke eine sehr rege. In der Sechshauser- und Ullmannstraße wurden mehrere ein Verkehrshindernis bildende Häuser, welchen auch die achtzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt war, umgebaut, hauptsächlich machte sich aber eine sehr lebhafte Bauthätigkeit in dem Teile zwischen der Westbahn und der Schmelz geltend. Dieses Gebiet oberhalb der Huglgasse war bis Mitte der 1880er Jahre unverbaut, nur in dem unteren Teile der Johnstraße (damals Rudolfsgasse) standen schon anfangs der 1870er Jahre Häuser, weshalb in Ergänzung der oben angegebenen Werte erwähnt werden muß, daß die Gründe in diesem Teile der Johnstraße anfangs der 1870er Jahre mit ca. 1 fl. 50 kr., in den 1880er mit 3—6 fl. und zwischen 1890—1899 mit 8 bis 12 fl. angenommen werden können. Derzeit ist der Teil von der Huglgasse bis zur Johnstraße nahezu ganz mit durchaus dreistöckigen, für Arbeiterbevölkerung eingerichteten Häusern verbaut, und wurde die Verbauung auch schon vielfach auf das über der Johnstraße gelegene große Feld ausgedehnt, wo die an der Hüttelborferstraße gelegenen Bauplätze zuerst zur Verbauung herangezogen wurden.

---

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1170, die Einwohnerzahl 82 056.

XV. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
I. Kategorie.											
Mariahilferstraße (früher Schönbrunnerstraße) . .	80–110	70—100	60—70	40—50	35	30	22	17	20	17	14
II. Kategorie.											
Sechshauserstraße, Fünfhausergürtel (früher Mariahilfergürtel), Neubaugürtel	30—40	25—40	22—32	17—22	14—20	14	13	8	10	11	8
III. Kategorie.											
Übrige Teile des XV. Bezirkes links von der Felberstraße.	20—25	17—22	14—20	13	11	10	8	6	7	6	5.50
IV. Kategorie.											
Übrige Teile des XV. Bezirkes rechts von der Felberstraße	21—24	20—25	17	11	10	8	7	6	2.80—1.50	2.80—1.50	1.50

Anmerkung zur Tabelle des XV. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XV. Bezirkes beträgt 127.3 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 41.6 ha, auf Gärten 12.5 ha und auf Straßen 23.6 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 654, im Jahre 1899 ca. 664; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 2 211 736 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 44 162.[1]

Der XV. Bezirk hat durch die Vereinigung der Vororte mit Wien bedeutend gewonnen, indem sich hierdurch der lebhafte geschäftliche Verkehr des angrenzenden VI. und VII. Bezirkes auch auf diesen Bezirk ausgedehnt hat.

Die frühere Schönbrunnerstraße, welche seit dem Jahre 1899 als Fortsetzung der Mariahilferstraße auch diesen Namen führt, ist derzeit als eine sehr günstige Geschäftslage zu bezeichnen. Die in dieser Straße ansässigen zahlreichen Geschäftsleute suchen auch in der Umgebung bessere Wohnungen und werden daher die in den besseren Lagen dieses Bezirkes befindlichen älteren Häuser, um den modernen Anforderungen zu entsprechen, adaptiert, oder wenn dies wegen der Baubeschaffenheit des Hauses nicht möglich ist, umgebaut.

Weniger günstig, als der an der Mariahilferstraße gelegene Teil des XV. Bezirkes ist das Gebiet rechts von der Westbahn, in welchem die recht primitiv ausgestatteten Häuser von minderbemittelten Bewohnern besetzt sind.

Nach Auflassung der Linie sind im Jahre 1892 an der Stelle des Linienwalles die Kenyon- und die Wimbergergasse neu entstanden, deren linke Seite zum XV. Bezirke gehört. Die Grundwerte in diesen Gassen sind mit jenen der angrenzenden Gebiete des VII. Bezirkes gleichzuhalten.

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 654, die Einwohnerzahl 45 371.

XVI. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinde Neulerchenfeld.											
I. Kategorie.											
Neulerchenfelderstraße, Lerchenfeldergürtel	35—45	28—35	22—28	20—25	15—20	14—17	11—14	11	13	10	8
II. Kategorie.											
Thaliastr., Brunnen- und Kirchstetterngasse von Grundsteing. bis Friedmanngasse, Gaullachergasse, Grundsteingasse .	20—25	17—22	14—20	14	11	10	8	7	7	6	5
III. Kategorie.											
Übrige Teile der ehemaligen Gemeinde Neulerchenfeld mit Ausschluß von Kategorie VI	14—17	11—14	11	10	8	7	6	5	5	4	3
B. Ehemalige Gemeinde Ottakring.											
IV. Kategorie.											
Ottakringerstr. bis Joh. Nep. Bergerplatz, Neulerchenfelderstr. (früher Eisnerstr.)	22—32	20—28	17—22	14—20	11—17	10—14	8—11	7—8	8—11	7—10	6—8

V. Kategorie. Übrige Teile der ehemaligen Gemeinde Ottakring mit Ausschluß der Kategorien VI, VII, VIII	14—20	11—17	8—14	7—11	6—8	6	5	4	4	3	2.80
VI. Kategorie. Thaliastr. bis Wattgasse und das ganze Gebiet von der Thaliastr. links bis Gablenzgasse in der Höhe bis zur Possingergasse	17—22	14—17	11—14	7—8	4—7	3—6	1.50—4	1.50—2.80	Äcker 30—80 kr.		
VII. Kategorie. Gebiet oberhalb der Wattgasse bezw. Possingergasse bis Sandleithengasse bezw. Lorenz Mandlgasse	8—14	7—11	6—8	4—7	3—6	1.50—4	30 kr. bis 2.80		Äcker 30—80 kr.		
VIII. Kategorie. Radialstraßen im Gebiete oberhalb der Sandleithengasse bezw. Lorenz Mandlgasse und zwischen Erdbrustgasse, Wilhelminenstr., Flötzersteig, Galizinstraße, Rotherdstraße	1.50—2.80	80 kr. bis 2.20	80 kr. bis 1.70	60 kr. bis 1.50	30 bis 80 kr.		Weingärten 30—60 kr.				

Anmerkung zur Tabelle des XVI. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XVI. Bezirkes beträgt 875.3 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 114 ha, auf Gärten 67.5 ha und auf Straßen 79.2 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 2293, im Jahre 1899 ca. 2409; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 4 712 116 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 106 861.[1]

Der XVI. Bezirk umfaßt die ehemaligen Gemeinden Neulerchenfeld und Ottakring.

Das ziemlich kleine Gebiet der ehemaligen Gemeinde Neulerchenfeld und ein Teil der früheren Gemeinde Ottakring von der heutigen Reinhartgasse bis zu dem Johann N. Berger-Platz und der obere Teil der Ottakringerstraße sind, wie das Alter der dort befindlichen Häuser zeigt, schon seit vielen Jahren verbaut.

Zu Ottakring gehören noch jetzt sehr große unverbaute Flächen, welche erst im Laufe der letzten Jahre teilweise zur Verbauung herangezogen wurden.

Schon Mitte der 1870er Jahre wurde der hinter dem Invalidenhause zwischen der heutigen Friedmanngasse und Ottakringerstraße einerseits und der Veronikagasse und Hubergasse andererseits gelegene Exercierplatz parzelliert und sofort mit der Verbauung dieses Gebietes begonnen; an der Stelle dieses Exercierfeldes sind die Schellhammer-, Payer-, Weyprecht-, Yppengasse und der Yppenplatz entstanden. Zu Beginn der Verbauung dieser Gegend wurden Preise von 4—6 fl. per 1 m^2 erzielt, und schlossen sich die Werte dieser Gründe mit der zunehmenden Verbauung bald den Gassen mit ähnlichen Verkehrsverhältnissen in Ottakring an.

Mitte der 1880 Jahre wurde ein großer Teil des früheren Gansterer-Teiches (hinter der Ottakringerstraße und der Rosensteingasse) verschüttet und seither auch teilweise verbaut. Wegen der ungünstigen Fundamente des neu gewonnenen Terrains ist aber auch derzeit ein großer Teil dieses Gebietes noch unverbaut.

Das ganze Gebiet von der Thaliastraße gegen die Schmelz und der Teil zur rechten Seite der Ottakringerstraße oberhalb des Gansterer-Teiches wurde erst in den letzten 10 Jahren verbaut. Diese Gegenden haben durch

---

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 2471, die Einwohnerzahl 146 742.

die Erbauung der Tabakfabrik in der Thaliastraße und der Kasernen an der Schmelz sehr gewonnen, da die Wohnungen an die in der Fabrik beschäftigten Arbeiter zu guten Preisen vermietet werden können und auch die Geschäftslokale wegen der Nähe der Kasernen Abnehmer finden.

Die Bevölkerung des XVI. Bezirkes besteht größtenteils aus Arbeitern und kleinen Gewerbetreibenden; als gute Geschäftslagen sind nur die Neulerchenfelderstraße und die Brunnengasse, in welch' letzterer der tägliche Markt abgehalten wird, sowie der untere Teil der Ottakringerstraße zu bezeichnen.

Nach Auflassung der Linie ist im Jahre 1893 an der Grenze des VII. und XVI. Bezirkes an Stelle des alten Linienwalles die Peyerlgasse durchgeführt worden, deren Wert sich ähnlich den Werten der minderen Lagen des VII. Bezirkes stellt.

Am Fuße des Wilhelminenberges wurde von der Kaiser Franz-Josef-Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen in den Jahren 1898—1899 mit dem Bau der Arbeiterhäuser am Flötzersteig begonnen.

XVII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinde Hernals.											
I. Kategorie.											
Hernalser Hauptstr. bis Calvarienberggasse . . .	40—55	35—45	32—40	28—32	22—28	20—25	20	17	18	14	11
II. Kategorie.											
Ottakringerstr. bis Calvarienberggasse, Hernalser Hauptstr. von Calvarienberggasse bis Rosensteingasse, Hernalsergürtel (seit dem Jahre 1875) .	28—34	25—28	22	20	17	14	11	10	11	10	8
III. Kategorie.											
Ottakringerstr. von Calvarienberggasse bis Rosensteingasse und Gebiet von Hernals: links von der Hauptstraße bis Rosensteingasse, rechts von der Hauptstr. bis Hormayergasse (früher Weinhauserstraße)	17—22	14—20	11—17	10—14	8—13	7—10	6—8	4—7	6—8	4—7	3—6

IV. Kategorie. Gebiet von Hernals: links von der Hauptstraße von Rosensteingasse bis Wattgasse.	11—17	8—11	7—8	6—7	4—6	3—4	1.50—3	Acker 15—30 kr.			
V. Kategorie. Gebiet von Hernals: rechts von der Hauptstraße oberhalb der Hormayergasse (früher Weinhauserstr.) bis Hernalser Friedhofstraße.	10—14	8—11	6—8	4—6	3—4	1.50—3	Acker, sogenanntes Draschefeld, 15—30 kr.				
B. **Dornbach und Neuwaldegg.**											
VI. Kategorie. Dornbacherstr. und Neuwaldeggerstr. (bis Geroldgasse)	11—14	8—11	7—10	6—7	4	3	2.20	1.70	2	1.70	1.50
VII. Kategorie. Die an Hernals angrenzenden Straßen: Balderich-, Zeiller-, Kainz-, Lascygasse.	8—10	7—8	6	4	3	Acker 80 kr. bis 1.50					
VIII. Kategorie. Erster Teil der Seitengassen von der Dornbacher- und Neuwaldeggerstraße . .	6	4—6	3	2.50	2.20	2	1.70	1.50	1.50	1	80 kr.

Anmerkung zur Tabelle des XVII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XVII. Bezirkes beträgt 968.9 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 95 ha, auf Gärten 105.3 ha und auf Straßen 66.6 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 1955, im Jahre 1899 ca. 1995; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 3 381 954 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 74 657.[1]

Der untere Teil der Hernalserhauptstraße bis zum Elterleinplatz wurde durch den Umbau einiger Häuser, welche ein Verkehrshindernis bildeten und denen auch die achtzehnjährige Steuerfreiheit zuerkannt war, reguliert.

Dieser Teil der Hernalserhauptstraße sowie einige Seitengassen von derselben wie die Calvarienberggasse und Bergsteiggasse und der untere Teil der Ottakringerstraße können als gute Geschäftslagen bezeichnet werden.

Die Bevölkerung der unteren Teile von Hernals besteht überwiegend aus besser situierten Gewerbsleuten und kleinen Beamten; im oberen Teile wohnen in der Nähe der dort befindlichen großen Tramwayremisen und Stallungen viele Angestellte dieser Unternehmung und auch sonst viele Arbeiter.

Die Geblergasse, früher Stiftgasse, wurde von der Bergsteiggasse abwärts erst in den 1870er Jahren durchgeführt.

Die Jörgerstraße, früher Alsbachstraße, wurde an der Stelle des Ende der 1870 Jahre eingewölbten Alsbaches geführt, hatte in den 1880er Jahren einen Wert von ca. 8 fl., ist aber dann eine bedeutende Verkehrsstraße geworden und kann seit dem Jahre 1896 mit ca. 40—80 fl. per 1 m² angenommen werden.

Durch die Auflassung der Linie ist die Fortsetzung der Kinderspitalgasse und Durchführung der Zimmermanngasse möglich geworden. Diese Gassen haben ähnliche Werte, wie die angrenzenden Teile des IX. Bezirkes.

Das große Feld links von der Hauptstraße, oberhalb der Wattgasse bis zur Römergasse, teilweise zu Hernals, teilweise zu Ottakring gehörig, wurde im Jahre 1897 applaniert und parzelliert, und beabsichtigen die Besitzer dieses Territoriums, die neu entstandenen Bauplätze um 20 bis 22 fl. per 1 m² zu verkaufen.

---

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 1977, die Einwohnerzahl 89 721.

Der Teil des XVII. Bezirkes rechts von der Hauptstraße oberhalb des Hernalser Friedhofes bis Dornbach ist noch unverbaut und wird derzeit als Feld, teilweise auch — und zwar an den Abhängen des kleinen Schafberges — als Weingärten verwendet, welche wegen der vorzüglichen Qualität des dort gedeihenden Weines per Hektar mit 5000—7000 fl. bezahlt werden.

Zum XVII. Bezirke in der Umgebung der ehemaligen Ortschaften Dornbach und Neuwaldegg, welche als Sommeraufenthaltsorte gesucht sind, gehören große Weingärten, ausgedehnte Wiesen und Waldungen, welche als Kulturgründe je nach der Entfernung von den Ortschaften und je nach der Lage und Beschaffenheit mit 850—3500 fl. per ha angenommen werden können.

Auch Dornbach und Neuwaldegg haben durch die Einwölbung des Alsbaches sehr gewonnen, indem hierdurch einerseits vielen sanitären Übelständen abgeholfen und andererseits an der Stelle dieses eingewölbten Baches die Alszeile geschaffen wurde, welche nach Einführung der dortselbst projektierten elektrischen Bahn eine gute Verbindung der Ortschaften Dornbach und Neuwaldegg mit dem XVII. und XVIII. Bezirke geben wird.

XVIII. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfront von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ehemalige Gemeinde Währing.											
I. Kategorie.											
Währingerstr. bis Martinstr.	40—55	35—45	28—35	22—28	19—25	17—22	14—17	11	13	10	7
II. Kategorie.											
Gentzgasse (früher Herrengasse) bis Gymnasiumstr.	28—34	22—28	20—22	14—17	14	12	10—11	8	10	7	4
III. Kategorie.											
Gentzgasse (früher Herrengasse) von Gymnasiumstr. bis Cottagegasse, Währingerstr. oberhalb der Martinstr., Martinstr., Edelhofgasse, Semperstr., Gymnasiumstr. bis Michaelergasse, Gürtelstraße und deren nächste Umgebung (seit dem Jahre 1870)	22—25	20—25	17—20	14	11	10	8	7.50	7	6	5.50
IV. Kategorie.											
Antoni-, Schul-, Staud-, Kreuzgasse, Schopenhauerstraße, Theresiengasse (soweit verbaut)	17—22	14—20	11—14	8	7.50	7	6	5.50	4	noch nicht durchgeführt	
V. Kategorie.											
Übrige Gassen des ehemaligen Gemeindegebietes Währing (soweit selbe verbaut) mit Ausschluß der Kategorie VI	14—17	10—14	10	7.50	7	6	5.50	4	noch nicht durchgeführt.		

VI. Kategorie.											
Gebiet rechts hinter der Gentzgasse bis Anastasiusgrüngasse zwischen Gymnasiumstr. u. Dittesgasse (Cottage)	17	14	11	10	7—8	5.50—7	5.50	4	bereits parzelliert, aber noch nicht verbaut		
B. Weinhaus.											
VII. Kategorie.											
Währingerstraße	20—25	17—22	14—20	11—14	10	8	7	4	5.50	4	2.80
VIII. Kategorie.											
Gentzgasse (früher Herrengasse)	17	14	11—14	8	5.50	2.80	1.50	noch nicht durchgeführt			
IX. Kategorie.											
Übrige Teile von Weinhaus	11	8	7	5.50	4	1.50—2.80	unverbaut, Felder und Weingärten				
C. Gersthof.											
X. Kategorie.											
Gersthoferstraße	10—13	8—11	7—10	7	5.50	5	4	3	2.80	2.20	1,50
XI. Kategorie.											
Neugersthof, d. i. der Teil links von der Gersthoferstr. zwischen Scheidlstr. u. Hockegasse	6-11	4—7	2.80—5.50	1.50—2.80	1.50—2.20	1—1.70	80 kr. bis 1.50		Feld ca. 30 kr.		
D. Pötzleinsdorf.											
XII. Kategorie.											
Pötzleinsdorferstr. bis Kirche und unterer Teil der Khevenhüllergasse	7	5.50	5	4.30	4	3.50	3	2.80	2.20	1.50	1.50
XIII. Kategorie.											
Übrige Straßen und Gassen von Pötzleinsdorf	2.80—5.50	2.80—4	2.80—3	2.20—2.80	2	1.70	80 kr.	80 kr.	Weingärten ca. 30 kr.		
E. u. F. Neustift a. Walde und Salmannsdorf.											
XIV. Kategorie.											
Hauptstraßen	1.50—2.80	1.50—2.20	1.50—1.70	1.50	1.50	1.50	1.50	1.10	80 kr.	80 kr.	80 kr.

Anmerkung zur Tabelle des XVIII. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XVIII. Bezirkes beträgt 854.4 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 92 ha., auf Gärten 176.5 ha. und auf Straßen 70.9 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 2275, im Jahre 1899 ca. 2368; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 3 979 890 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 68 862.[1]

Bis zum Jahre 1865 bestanden in dem ehemaligen Vororte Währing nur die Hauptstraße (jetzt Währingerstraße), die Herrengasse (jetzt Gentzgasse), die Martinstraße, die Feldgasse (jetzt Gymnasiumstraße), Neue Gasse (jetzt Edelhofgasse), Döblingerstraße (jetzt Semperstraße) und einige unbedeutende Seitengassen von der Martinstraße am sogenannten Ganserlberg, das ganze übrige Gebiet war unverbaut und wurde als Gärten und Felder benützt. Schon im Jahre 1870 ist aber Währing bereits ganz parzelliert, und besonders die in der Kategorie IV genannten Radialstraßen sind großenteils verbaut.

Als gute Geschäftslage kann nur der untere Teil der Währingerstraße bezeichnet werden, dagegen ist das ganze Gebiet der ehemaligen Gemeinde Währing für Wohnungen von Beamten und Geschäftsleuten sehr gesucht.

In dem unter Kategorie VI angeführten Cottagegebiet haben sich größtenteils vermögende Familien ansässig gemacht.

Dieses Gebiet wurde Ende der 1860 Jahre parzelliert, eine regere Bauthätigkeit giebt sich jedoch erst Ende der 1870er Jahre kund. Es fanden sich immer mehr Personen, die Gefallen daran fanden, in ihrem eigenen Heim in der Nähe der Stadt die Annehmlichkeiten des Landlebens zu genießen, und so kam es, daß Mitte der 1890er Jahre der Währinger-Cottage nahezu verbaut war. Die Cottage-Gründe haben trotz der auf denselben haftenden Beschränkung in der Art der Verbauung in den Jahren 1898 bis 1899 Preise von 20—30 fl. erreicht.

In dem an die ehemalige Gemeinde Weinhaus angrenzenden Teile von Gersthof (bez. Neugersthof) wollte der Wiener Wohnungs-Reform-Verein anfangs der 1880er Jahre eine dem Währinger Cottage nachgebildete Anlage gründen, hatte aber lange Zeit mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen, weil die Verbindung mit den übrigen Teilen der Stadt eine sehr ungünstige

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 2393, die Einwohnerzahl 85 063.

war. Erst in neuester Zeit, seitdem sich in unmittelbarer Nähe der Bahnhof der Vorortlinie der Stadtbahn befindet und die Tramwaylinie bis an die Gersthoferstraße verlängert wurde, ist der Verkehr zu dieser Anlage ein besserer und giebt sich daher eine regere Nachfrage nach Wohnungen in dieser Gegend kund.

Durch die Auflassung der Linie ist die Fortsetzung der früher an dem Linienwall endigenden Gassen des IX. Bezirkes, Pulverthurm-, Gemeinde-, Sechsschimmel-, Säulen-, Fuchsthallergasse möglich geworden, und an der Stelle des alten Linienwalles wurde die Lustkandlgasse, deren linke Seite zu Währing gehört, und die Zimmermanngasse durchgeführt; diese Gassen haben ähnliche Werte, wie die angrenzenden Teile des IX. Bezirkes.

Zum XVIII. Bezirke in der Umgebung der als Sommeraufenthaltsorte beliebten ehemaligen Ortschaften Gersthof, Pötzleinsdorf, Neustift und Salmannsdorf gehören große Weingärten, ausgedehnte Wiesen und Waldungen, welche als Kulturgründe je nach der Entfernung von den Ortschaften und je nach Lage und Beschaffenheit per Hektar mit 850—3500 fl. angenommen werden können.

XIX. Bezirk.

Durchschnittliche Grundwerte von Mittelhäusern mit einer Gassenfronte von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 25 m ohne Rücksicht auf die einzelnen Realitäten zukommende qualifizierte (achtzehnjährige oder dreißigjährige) Steuerfreiheit für 1 m² in Gulden.

	1899	1896	1893	1890	1888	1885	1880	1878/75	1873/72	1868	1866/60
A. Ober-Döbling.											
I. Kategorie.											
Hauptstraße	28—34	22	20	17	13	11	10	8	8	7.80	7
II. Kategorie.											
Billrothstr. (früher Hirschengasse), Purkergasse (früher Alleegasse), Hardtgasse (fr. Neugasse), Hofzeile (früher Herrengasse), Vormosergasse (früher Kirchengasse), die übrigen schon vor dem Jahre 1860 in Oberdöbling bestandenen Gassen und Reithlegasse (früher Hermanngasse) seit 1872	17—22	14—20	10—13	8—11	7—8	6	5	4	4	3	2.80
III. Kategorie.											
Cottage-Gebiet zwischen Gymnasiumstr. und Dittesgasse einerseits und Anastasius-Grüngasse und Lannerstr. andererseits	14—17	11—14	8—10	7—8	3—7	1.50—7	1.50—6	1.50—4	noch nicht durchgeführt, resp. noch nicht parzelliert		
IV. Kategorie.											
Obkircher-, Leidesdorfgasse (fr. Lerchengasse), Friedel-, Hutweiden-, Weinberggasse, Sonnbergplatz (sog. Krimm)	8	7	4	2.80	2.20	1.50	1.50		30 kr. bis 1.50		

B. Unter-Döbling.											
V. Kategorie.											
Nußwaldgasse (früher Gemeinde- und Herrengasse), Rudolfinerg. (früher Langegasse), Silbergasse (unterer Teil)	11	10	8	6	4.80	4	3.60	3.50	2.80	2.20	1.70
VI. Kategorie.											
Übrige Teile von Unter-Döbling, soweit bereits verbaut	4—7	4—6	3—5	2—4	1.70—3	1.50—2.20	1.50	1.50	1	80 kr.	80 kr.
C. Ober- u. Unter-Sievering.											
VII. Kategorie.											
In der Ortschaft selbst . . .	4—6	4—5	3.50—4	2.80—4	2.20—3	2.20—2.80	2.20	2	1.70	1.70	1.50
D. Grinzing.											
VIII. Kategorie.											
In der Ortschaft selbst . . .	3—6	3—5	3—4	2.20—4	2.20—3	2.20—2.80	2.20	2	1.70	1.70	1.50
E. Heiligenstadt.											
IX. Kategorie.											
Heiligenstädterstr. und die Gassen in der Ortschaft Heiligenstadt selbst	6—11	6—10	6—7	5—7	5—6	4—6	2.80—4	2.80	2.20	1.70	1.50
F. Nußdorf.											
X. Kategorie.											
Heiligenstädterstr. und die Gassen in der Ortschaft selbst und in der Nähe des neuen Stadtbahnhofes . .	8—12	7—11	7	6	5.50	5	4	3	3	2.80	2.20
G. Kahlenbergerdorf.											
XI. Kategorie.											
In der Ortschaft selbst . . .	2.80—4	2.80—3.60	2.80—3	2.20	2	1.70	1.50	1.50	1	80 kr.	80 kr.

Anmerkung zur Tabelle des XIX. Bezirkes.

Die Gesamtfläche des XIX. Bezirkes beträgt 2176.7 ha, wovon auf Häuser und Hofräume 111 ha, auf Gärten 340 ha, und auf Straßen 93.7 ha entfallen. Die Zahl der Häuser beträgt nach dem letzten offiziellen Ausweis vom Jahre 1897 2033, im Jahre 1899 ca. 2076; der Gesamtmietzins in diesem Jahre 1 504 180 fl. Die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Zählung im Jahre 1890 31 890.[1]

Die Bevölkerung des XIX. Bezirkes gehört nach den einzelnen Ortschaften, aus welchen dieser Bezirk zusammengesetzt ist, den verschiedensten Ständen an.

In dem größten Teile des Gebietes der ehemaligen Gemeinde Ober-Döbling wohnen gutsituierte Privatleute oder höhere Beamte größtenteils in eigenen Häusern mit hübschen Gärten.

Ende der 1880er Jahre wurde auf dem an den Währinger-Cottage angrenzenden Gebiete von Ober-Döbling mit der Erbauung von Villen begonnen und es entfaltet sich dortselbst seither eine sehr rege Bauthätigkeit.

Der ebenfalls zu der ehemaligen Gemeinde Ober-Döbling gehörige Teil zwischen der Krottenbach- und der Sieveringerstraße (die sogenannte Krimm), ist dagegen nur von ärmerer Arbeiterbevölkerung in höchst einfachen Zinshäusern bewohnt.

Die frühere Gemeinde Unter-Döbling hat ebenerdige oder einstöckige Häuser mit kleinen Gärten zum Alleinbewohnen für mindervermögende Familien.

Die ehemaligen Ortschaften Ober- und Unter-Sievering, Grinzing, Heiligenstadt, Nußdorf und Kahlenbergerdorf tragen noch ganz ländlichen Charakter; die einheimische Bevölkerung befaßt sich größtenteils mit dem Weinbau und mit der Vermietung ihrer Häuser an Sommerparteien. Ende der 1860er Jahre wurde auf dem Kahlenberg ein schloßartiges Gebäude und anfangs der 1870er Jahre das Hotel erbaut. Seither sind in der unmittelbaren Nähe des Hotels mehrere Privatvillen entstanden; die zu diesen Villen gehörigen und zu Villen noch geeigneten Gründe auf dem Kahlenberge werden um 1.50—3 fl. per 1 m^2 verkauft.

Im Jahre 1896 wurde das Gut Reisenberg-Cobenzl parzelliert, und wird dortselbst die Anlage eines neuen Cottages beabsichtigt; bisher

[1] Nach den während der Drucklegung bekannt gegebenen vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom Jahre 1900 beträgt die Zahl der Häuser 2001, die Einwohnerzahl 37 004.

giebt sich jedoch auf diesen neu geschaffenen Plätzen noch keine Bauthätigkeit kund.

Durch die Anlage der Stadtbahn und die Errichtung des Central-Bahnhofes Heiligenstadt haben die Ortschaften Heiligenstadt und Nußdorf bedeutend gewonnen; die Gründe in der Nähe des Bahnhofes, die noch im Jahre 1890 als Gemüsegärten einen Wert von 30—60 kr. per 1 m^2 hatten, werden nun nach erfolgter Durchführung von Straßen mit 10—15 fl. per 1 m^2 bezahlt.

Der Kahlenberg, Nußberg und die übrigen zu den vormaligen Ortschaften Grinzing, Sievering, Heiligenstadt, Nußdorf und Kahlenbergerdorf gehörigen ausgedehnten Waldungen, Wiesen und Weingärten haben als Kulturgründe je nach der Entfernung von den Ortschaften und je nach Lage und Beschaffenheit einen Wert von 350— 3500 fl. per ha.

Verzeichnis der im Plane angegebenen Straßen.

I. Bezirk.

Stefansplatz.
Hoher Markt.
Rothenthurmstraße.
Rudolfsplatz.
Schottengasse.
Landesgerichtsstraße.
Votivkirche.
Babenbergerstraße.
Operngasse.
Kärnthnerstraße.
Johannesgasse.
Seilerstätte.
Wollzeile.

Stubenring.
Bauernmarkt.
Tuchlauben.
Wipplingerstraße.
Börsegasse.
Herrengasse.
Reichsrathsstraße.
Franzensring.
Burgring.
Spiegelgasse.
Kärnthnerring.
Weihburggasse.
Kolowratring.

Fleischmarkt.
Graben.
Mark-Aurelstraße.
Salzgries.
Franz Josefsquai.
Kohlmarkt.
Maria Theresienstraße.
Bellariastraße.
Opernring.
Academiestraße.
Singerstraße.
Parkring.
Universitätsstraße.

II. Bezirk.

Praterstraße.
Am Tabor.
Untere Augartenstraße.
Rauscherstraße.
Nordwestbahnstraße.
Ausstellungsstraße.
Valeriestraße.
Kronprinz Rudolfsstraße.

Taborstraße.
Obere Donaustraße.
Jägerstraße.
Klosterneuburgerstraße.
Nordbahnstraße.
Hauptallee.
Franzensbrückenstraße.
Vorgartenstraße.

Kaiser Josefstraße.
Obere Augartenstraße.
Wallensteinstraße.
Brigittenauer Lände.
Dresdnerstraße.
Schüttelstraße.
Kaisermühlendamm.

III. Bezirk.

Hauptstraße.
Marxergasse.
Seidlgasse.
Landstraßergürtel.
Ungargasse.

Rasumofskygasse.
Heumarkt.
Schlachthausgasse.
Fasangasse.
Sofienbrückengasse.

Strohgasse.
Löwengasse.
Erdbergstraße.
Rennweg.

IV. Bezirk.

Heugasse.
Margarethenstraße.
Mayerhofgasse.
Wiedner Gürtel.
Alleegasse.
Schönbrunnerstraße.
Große Neugasse.
Favoritenstraße.
Wienstraße.
Belvederestraße.
Wiedner Hauptstraße.
Paniglgasse.
Rainergasse.

V. Bezirk.

Matzleinsdorferstraße.
Margarethenstraße.
Reinprechtsdorferstraße.
Mittersteig.
Griesgasse.
Margarethner Gürtel.
Siebenbrunnengasse.
Schönbrunnerstraße.
Arbeitergasse.
Pilgramgasse.

VI. Bezirk.

Magdalenenstraße.
Eßterhazygasse.
Mollardgasse.
Stumpergasse.
Gumpendorferstraße.
Wallgasse.
Mariahilferstraße.

VII. Bezirk.

Burggasse.
Kirchengasse.
Neustiftgasse.
Neubaugasse.
Lerchenfelderstraße.
Kaiserstraße.
Stiftgasse.

VIII. Bezirk.

Josefstädterstraße.
Lederergasse.
Florianigasse.
Blindengasse.
Langegasse.
Piaristengasse.

IX. Bezirk.

Alserstraße.
Porzellangasse.
Sechsschimmelgasse.
Währingerstraße.
Maria Theresienstraße.
Alsbachstraße.
Nußdorferstraße.
Berggasse.
Franz Josefsbahnhof.
Liechtensteinstraße.
Spitalgasse.

X. Bezirk.

Goethegasse.
Simmeringerstraße.
Himbergerstraße.
Quellengasse.
Laxenburgerstraße.
Inzersdorferstraße.
Triesterstraße.
Laaerstraße.

XI. Bezirk.

Simmeringer Hauptstr.
Geiselbergstraße.
Fuchsröhrengasse.
In den Landen.
Dorfgasse.
Hauffgasse.

XII. Bezirk.

Schönbrunnerstraße.
Hetzendorferstraße.
Arndtstraße.
Meidlinger Hauptstraße.
Tivoligasse.
Niederhofstraße.
Breitenfurterstraße.

XIII. Bezirk.

Hütteldorferstraße.
Hietzinger Hauptstraße.
Wattmanngasse.
Winkelmanngasse.
Linzerstraße.
Reinlgasse.
Lainzerstraße.
Penzinger Hauptstraße.
Ameisgasse.
Speisingerstraße.
Auhofstraße.
Am Platz.
Flözer Steig.

XIV. Bezirk.

Märzstraße.
Ullmanngasse.
Reindorfgasse.
Felberstraße.
Johngasse.
Mariahilferstraße.
Schweglerstraße.
Sechshauserstraße.
Reichsapfelgasse.

XV. Bezirk.

Neubaugürtel.
Mariahilfergürtel.
Mariahilferstraße.

XVI. Bezirk.

Gablenzstraße.
Neulerchenfelderstraße.
Liebhartsthal.
Brunnenplatz.
Joh. Nep. Bergerplatz.
Herbststraße.
Friedmanngasse.
Wilhelminenstraße.
Kirchstetterngasse.
Koppstraße.
Ottakringerstraße.
Lerchenfelderstraße.
Wattgasse.
Thaliastraße.
Galitzynstraße.
Hernalser Gürtel.
Sandleithengasse.

XVII. Bezirk.

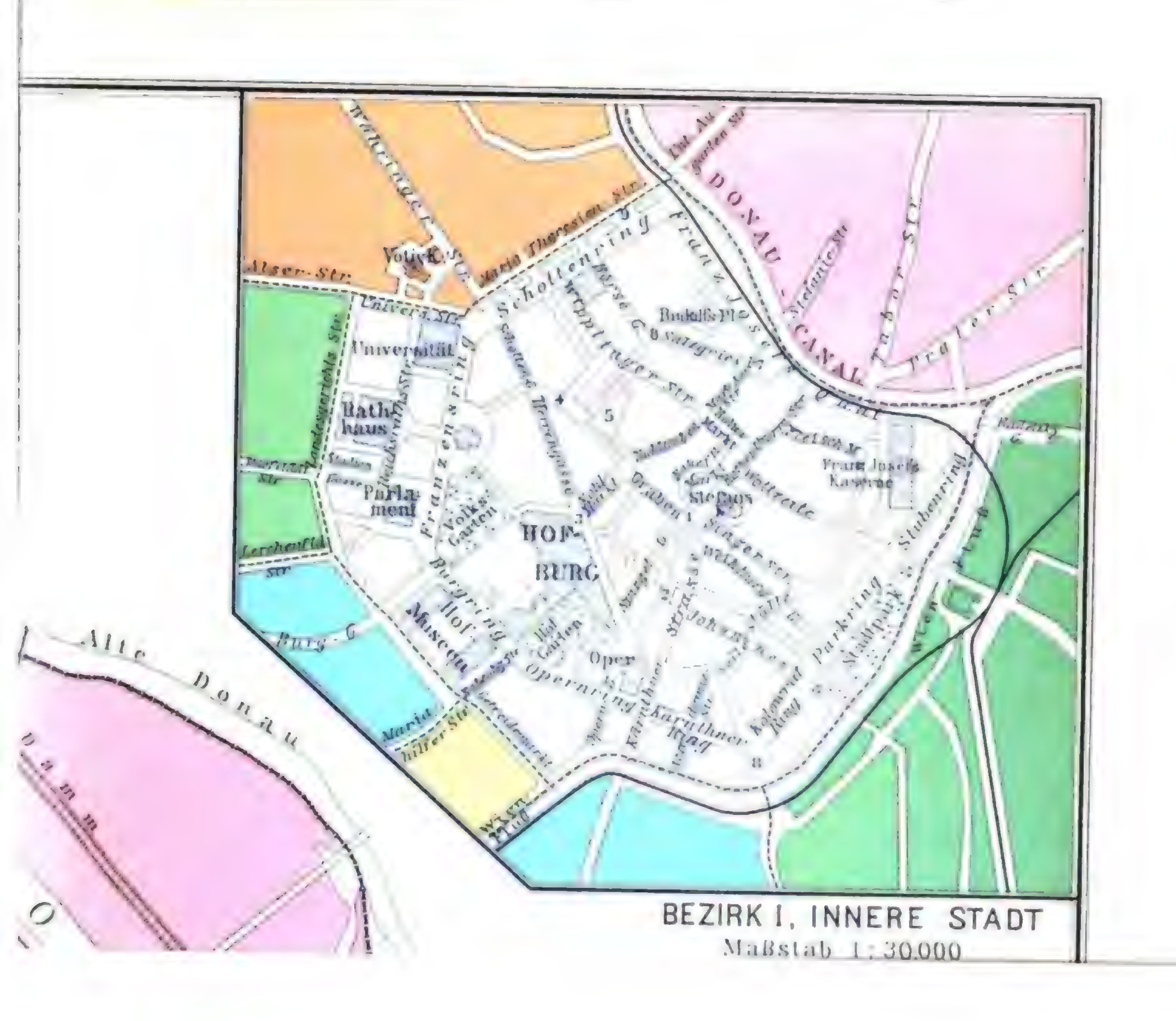
Ottakringerstraße.
Antonigasse.
Rosensteingasse.
Geblergasse.
Alszeile.
Calvarienberggasse.
Hernalser Hauptstraße.
Kainzgasse.
Jörgerstraße.
Andergasse.

XVIII. Bezirk.

Antonigasse.
Sternwartestraße.
Cottagegasse.
Kreuzgasse.
Währinger Gürtel.
Währingerstraße.
Martinstraße.
Gentzgasse.
Gymnasiumstraße.

XIX. Bezirk.

Prinz Eugenstraße.
Krottenbachstraße.
Sieveringerstraße.
Billrothstraße.
Grinzinger Allee.
Reithlegasse.
Grinzingerstraße.
Döblinger Hauptstraße.
Hohe Warte.
Pyrkergasse.
Heiligenstädterstraße.
Barawitzkagasse.
Hofzeile.



BEZIRK I, INNERE STADT
Maßstab 1:30.000
Votivk.
Alser-Str.
Univers. Str.
Universität
Rathhaus
Parlament
Volks Garten
HOF-BURG
Hof Museen
Oper
Schottenring
Franzensring
Burgring
Opernring
Kärnthner Ring
Kolowrat Ring
Parkring
Stubenring
Stadtpark
Franz Josefs Quai
Franz Josefs Kaserne
Rudolfs Pl.
Wipplinger Str.
Graben
Donau Canal
Tabor Str.
Prater Str.
Alte Donau
Burg G.
Maria hilfer Str.

Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten.

Von

Dr. Andreas Voigt, Frankfurt a. M.

Durch den traurigen, frühzeitigen Tod von Dr. Paul Voigt ist mir, neben anderen Arbeiten, auch die Erstattung des vom Verstorbenen übernommenen Referates für den Verein für Socialpolitik über die wirtschaftlichen Verhältnisse am Grund und Boden in Berlin und deren Einfluß auf die dortigen Wohnungsverhältnisse zugefallen. Ich muß mich im wesentlichen darauf beschränken, aus seinem inzwischen erschienen Werke[1] die wichtigsten Daten systematisch zusammenzustellen.

Den Abschnitt über das Hypothekenwesen jedoch und namentlich den über die Preisverhältnisse von Boden, Häusern und Wohnungen habe ich durch Mitteilung einiger das moderne Berlin betreffenden Zahlen und Thatsachen, die ich teils handschriftlich vorgefundenem Material entnommen, teils nachträglich zusammengestellt habe, zu ergänzen gesucht.

Bei dieser Gelegenheit habe ich auch nicht umhin können, auf einige Lücken in der theoretischen Begründung der wohnungspolitischen Auffassungen P. Voigts hinzuweisen. Namentlich gilt das hinsichtlich der, schon in meiner Vorrede zum Werke (S. XI) bezeichneten Frage, in welcher Richtung durch die baupolizeiliche Zulassung des mehrstöckigen Baues, die ohne Zweifel an der Steigerung der Bodenpreise schuld ist, auch die Wohnungspreise beeinflußt worden sind.

Die Lücken in der Bau- und Wohnungsgeschichte Berlins mußten natürlich unausgefüllt bleiben. Trotzdem erhält man ein einigermaßen zusammenhängendes, wenn auch gedrängtes und nur in großen Linien gezeichnetes Bild der Entwicklung, zu dessen Belebung und Vervollständigung das vorzüglich geschriebene Buch Paul Voigts allerdings nicht wird entbehrt werden können.

I. Die Geschichte des öffentlichen Grundbesitzes in und um Berlin.

Der gesamte Grund und Boden der in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts, der großen Kolonisationsperiode des Ostens, gegründeten Doppelstadt Berlin-Köln, stand ursprünglich natürlich unter der Oberhoheit des Grundherrn, welcher das nötige Land dem Locator überwiesen hatte, und der hier mit dem Landesherrn identisch war. Bald jedoch erwarb die Stadt vom Markgrafen die grundherrlichen Rechte, den Hufenzins für das Acker-

---

[1] Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Eine Untersuchung ihrer Geschichte und ihres gegenwärtigen Standes. Jena 1901.

land, den Wort- und Rutenzins für die Hausstelle sowie das Stättegeld für die Verkaufsstände auf dem Markt und in den Straßen und wurde damit Eigentümerin des städtischen Grund und Bodens. Aller nicht urkundlich als Privateigentum nachzuweisende Besitz galt als städtisches Eigentum. Vor allem gehörte dazu natürlich die Allmende der beiden Städte, die in Berlin 400 ha umfaßte.

Aber auch außerhalb ihrer Gemarkung dehnte die Stadt im 14. Jahrhundert ihren Grundbesitz ständig weiter aus, indem sie teils von den Markgrafen, teils von den adeligen Nachbarn Rittergüter und Höfe in großer Zahl erwarb. Großenteils gingen diese allerdings später wieder verloren, indem sie an den Landesherrn zurückfielen oder verkauft wurden. Ein nicht unbedeutender Rest blieb immerhin der Stadt bis ins 19. Jahrhundert hinein erhalten und wurde, soweit es nicht zu Lehen gegeben oder verpachtet war, von ihr selbst bewirtschaftet. Grundherrliche Rechte wurden in einzelnen Orten vom Magistrat bis zur Einführung der Kreisordnung 1872 ausgeübt.

Die größte Umwälzung in den Grundbesitzverhältnissen der Stadt brachte der Sieg des Landesfürstentums unter den Hohenzollern (von 1415 an). Nach vorläufig noch abgeschlagenen Versuchen seines Vorgängers, gelang es dem Kurfürsten Friedrich II. eine gründliche Revision des lehnsherrlichen Besitzes durchzusetzen. Sie richtete sich allerdings in erster Linie gegen die Lehensrechte der einzelnen Bürger, die durch einen Aufruhr gegen den Fürsten nur ihre Position verschlechterten; aber auch die Stadt büßte wahrscheinlich damals schon einen Teil ihres Besitzes in der Umgegend ein.

Damit war der Grund zu einem stattlichen fürstlichen Landbesitz in der Nähe von Berlin gelegt. Vom Großen Kurfürsten und namentlich von Friedrich I. wurde er alsdann erweitert. Der Große Kurfürst brachte durch seinen Festungsbau, der sonst keine dauernde Bedeutung hatte, da seine Nachfolger die Festungswerke wieder niederreißen ließen, große Terrains im Innern der Stadt in den Besitz des Staates, und Friedrich I. kaufte systematisch allen Boden auf, den er nur erhalten konnte. Auch Friedrich Wilhelm I. hielt an der Bodenpolitik seiner Vorgänger fest und erweiterte den Domanialbesitz ständig. Er erklärte in einem seiner ersten Edikte ausdrücklich die Unveräußerlichkeit der Domänen für „immerwährende Zeiten", und verwandte im ganzen 7 Millionen Thaler auf den Ankauf von ländlichen Grundstücken.

Unter Friedrich dem Großen fand eine Erweiterung des Domänenbesitzes nicht mehr statt. Er ließ sogar Domänen für Kolonisationszwecke parzellieren

und gab durch Einführung der Erbpacht die direkte Verfügung über eine Anzahl von Domänen aus der Hand.

Trotzdem stand im Anfang des 19. Jahrhunderts im Kreise Niederbarnim der größte Teil des Landes in königlichem und städtischem Besitz bezw. unter königlicher Grundherrschaft. Im Kreise Teltow war allerdings der Privatbesitz bedeutend größer, dennoch stand auch hier das öffentliche Eigentum an Umfang dem privaten nicht nach.

Die Grundbedingungen für eine Boden- und Wohnungspolitik im großen Stile waren also im Anfang des 19. Jahrhunderts im vollen Umfange gegeben. Das damalige öffentliche Grundeigentum in und bei Berlin wäre selbst für eine Stadt von der Größe des heutigen London mehr als ausreichend gewesen.

Da wurde durch die Agrarreform und die Änderung der Domänenpolitik eine wesentliche Umgestaltung der Besitzverhältnisse herbeigeführt und die ganze Entwicklung der Berliner Umgegend in völlig andere Bahnen gelenkt. Das Resultat der Bauernbefreiung war in der Umgegend von Berlin eine Vergrößerung des Areals der Rittergüter, die Schaffung eines nicht sehr zahlreichen aber ziemlich begüterten Bauernstandes, die völlige Aufteilung des ländlichen Gemeindeeigentums und eine starke Verringerung der kleinen lassitischen Grundbesitzer. Weit tiefer aber noch griff der Wechsel in der Domänenpolitik in die Besitzverhältnisse ein.

Schon Friedrich der Große hatte, wie erwähnt, das unsichere Besitzrecht der lassitischen Domänenbauern in erbliches verwandelt. Von 1799 an begann man dann, den sehr zahlreichen Domänenbauern festes Eigentum zu verleihen. In der napoleonischen Zeit endlich begann man mit einem massenhaften Verkauf des Domanialbesitzes. Die finanziellen Bedürfnisse des Staates drängten dazu, der aufkommende wirtschaftliche Liberalismus rechtfertigte theoretisch diese Praxis: Die Domänen müßten zur Tilgung der Staatsschulden verwendet werden.

Infolgedessen wurden hauptsächlich in der Zeit von 1808—1835 alle Domänen in der näheren Umgegend von Berlin veräußert, außer einigen wenigen, die zum Kronfideikommiß gerechnet wurden. Doch blieb der ausgedehnte fiskalische Waldbesitz, soweit er nicht zu Domänenvorwerken gehörte, glücklicherweise zum größten Teil erhalten. Die Forstbeamten leisteten dem ursprünglich beabsichtigen Verkauf der Staatsforsten zu heftigen Widerstand. Allgemein sistiert wurden die Domänenverkäufe im Jahre 1835 und zwar infolge eines geheimen Beschlusses der Wiener Konferenzen, nach denen der Domänenbesitz konserviert werden sollte, um die Fürsten von der Volks-

vertretung unabhängig zu erhalten. Später wurden sogar Domänen, wie das neuerdings viel genannte Dahlem mit Steglitz wiederum erworben.

Gleichzeitig mit dem Verkauf der Domänen hatte auch eine umfangreiche Ablösung der Domänengefälle sowie der sonstigen grundherrlichen Dienstleistungen und Abgaben stattgefunden. Ursprünglich wurden Abgaben mit dem 14 2/7 fachen Jahresbetrage abgelöst. Später wurde der Kapitalisierungsfaktor auf 20, nach 1835 sogar auf 25 erhöht, und damit die Ablösung erschwert, die in der That damals nur in ziemlich engen Grenzen vor sich gegangen zu sein scheint. Das Obereigentum des Fiskus blieb daher trotz des sehr zusammengeschrumpften direkten Grundbesitzes noch in sehr großem Umfange bestehen.

Erst nach 1850 nahm die Ablösung wieder ein rascheres Tempo an, nachdem alle Dienste und Naturalabgaben in Geldrenten verwandelt, diese für mit dem 18 fachen Betrage ablösbar erklärt und eine Anzahl von grundherrlichen Lasten ohne weiteres beseitigt worden waren. Das grundherrliche Obereigentum wurde ohne besondere Entschädigung aufgehoben; der Erbpächter und Erbzinsmann erlangte ipso jure volles unumschränktes Eigentum; das Zins- und Pachtgeld wurde gegen Zahlung des 20 bis 25 fachen Betrages für ablösbar erklärt, und auch thatsächlich in großem Umfange abgelöst, so daß 1866 die Umwandlung des mittelalterlich gebundenen Grundeigentums in freies modernes Eigentum in der Hauptsache erledigt war. Formell schon hatte mit dem Gesetze von 1850 die Stadt Berlin ihr ganzes auf Erbpacht an Kolonisten ausgethanes Land, der Fiskus alle vererbpachteten Domänen und alle grundherrlichen Rechte verloren. Alle Bauern, Kossäten, Büdner und alle die zahlreichen Kolonisten in den Dörfern der Waldgebiete wurden jetzt freie Grundeigentümer.

Damit war die rechtliche Grundbedingung für die moderne Bodenspekulation in der Umgegend von Berlin gegeben, und sie setzte auch fast unmittelbar nachher ein und verwandelte den dürftigen märkischen Sandboden für ihre Besitzer in ergiebigen Baugrund; denn mit dem schnellen Anwachsen Berlins nach 1866 und dem Drängen seiner Bevölkerung auf die Vororte wurde bald auch die wirtschaftliche Vorbedingung für die reiche Ernte des unearned increment der Besitzer und spekulativen Erwerber erfüllt.

II. Die bauliche Entwicklung der Stadt.

Die mittelalterliche Stadt bestand aus dem nördlich der Spree gelegenen, noch heute auf dem Stadtplan sich deutlich abgrenzenden Berlin und dem

viel kleineren Köln auf dem südlichen Teil der Spreeinsel. Die Bevölkerung mag im Anfang des 15. Jahrhunderts etwa 10 000 betragen haben. Der äußere Umfang der Stadt hat sich bis Mitte des 17. Jahrhunderts wenig verändert.

Ende des 16. Jahrhunderts bestand Berlin-Köln, wie wir aus den Schoßkatastern wissen, aus ungefähr 1300 Häusern, mit 12 000 Einwohnern. Nach dem dreißigjährigen Kriege, im Jahre 1654, betrug die Einwohnerzahl 9—10 000; in den eigentlichen Kriegsjahren soll sie auf 6—8000 zurückgegangen sein.

Die erste Stadterweiterung fand unter dem Großen Kurfürsten statt, der nach dem Frieden von Oliva mit der planmäßigen Besiedelung des Werder (Friedrichswerder) begann, dem 1673 die Gründung der Dorotheenstadt und 1680 die von Neu-Köln folgte. Bevor noch diese Stadtteile ausgebaut waren, entschloß sich Friedrich III. sofort beim Antritt seiner Regierung zur Anlage der Friedrichsstadt. Dazu kommen noch die Neuanlage bezw. der Ausbau der Kölnischen oder Köpenicker Vorstadt, der heutigen Louisenstadt und der drei Berlinischen Vorstädte, der Georgenstadt, der Spandauer Vorstadt (Sophienstadt) und der Stralauer Vorstadt.

Bis 1711 war die Zahl der Wohnhäuser auf 4100 gestiegen, von denen etwa 2500 erst nach 1685 errichtet waren, während nach dem dreißigjährigen Kriege nur etwa 1000 bewohnte Häuser vorhanden waren. Diesem schnellen Zuwachs von Wohngebäuden entsprach auch das Wachstum der Bevölkerung. Ihre Zahl betrug:

1654	1685	1709
9—10 000	17—18 000	55 000

Von letzteren 55 000 kamen etwa 5000 auf die Garnison.

Das Wachstum von 1685 bis 1709 war also ein ganz außerordentlich schnelles und erforderte eine umsichtige und planmäßige Baupolitik. Die Einwohnerzahl verdreifachte sich, die Zahl der Häuser wuchs um 150 Prozent. In jedem Jahre mußten durchschnittlich 1600 Personen untergebracht, 100 Häuser gebaut werden, in einzelnen Jahren betrug die Zahl ohne Zweifel das Doppelte.

Die durchschnittliche Zahl der Bewohner auf ein Haus betrug 1709/11 in der innern Stadt (Altstadt, Friedrichswerder, Dorotheen- und Friedrichsstadt) 16,2, in den Vorstädten 7,8, im Durchschnitt des Ganzen 13,4.

Nach dem Tode Friedrichs I. trat zunächst eine Stockung im Wachstum der Stadt ein. Die Civilbevölkerung betrug 1721 erst 53 355 Personen, die Militärbevölkerung allerdings war indessen auf 7645 Köpfe gestiegen.

Dann erfolgte wieder ein Aufschwung. 1735 betrug die Civilbevölkerung 68 000 Personen, die Militärbevölkerung — immer einschließlich der Weiber und Kinder — 18 257. Beim Tode Friedrich Wilhelms I. betrug die Gesamteinwohnerschaft Berlins etwa 90 000 Köpfe. Die Zahl der Häuser vermehrte sich seit 1711 um 1300, betrug also jetzt 5400. Sie hatte also stark genug zugenommen, um keine allzugroße Vermehrung der Zahl der auf ein Haus entfallenden Bewohner zu bedingen; sie betrug jetzt etwa 17 Köpfe.

Das Wachstum war natürlich vorwiegend oder ausschließlich durch Zuwanderung bedingt. Unter dem Großen Kurfürsten waren die neuen Ansiedler anfänglich hauptsächlich Holländer. 1671 fand eine Reihe österreichischer Judenfamilien Aufnahme. Von diesem Jahre an kam aber der Hauptstrom aus Frankreich. 1697 wurden in Berlin 4292, 1703 sogar 5689 Angehörige der französischen Kolonie gezählt; 1/7 bis 1/6 der Einwohner der Residenz waren damals Franzosen. Nach dem Edikt von Potsdam war ihnen auf vier Jahre mietfreie Wohnung zugesichert worden, man begreift also, welche Anforderungen mit diesem Zustrom an die Verwaltung des Wohnungswesens gestellt wurden. Unter Friedrich Wilhelm I. war die Aufgabe nicht minder schwierig, denn unter den damaligen Neuanziehenden waren zahlreiche salzburgische, böhmische und berchtolsgadener Protestanten, die meistens arm und mittellos waren, also selbst nicht bauen konnten.

Daraus erklärt sich auch der eigentümliche, später zu erörternde Charakter der Bau- und Wohnungspolitik der brandenburgisch-preußischen Fürsten. Es war nicht das Wohnbedürfnis einer aus natürlichen oder wirtschaftlichen Gründen anwachsenden städtischen Bevölkerung zu befriedigen, wie wir es in modernen Zeiten vor uns haben, sondern es handelte sich um eine künstliche, absichtliche Vermehrung der städtischen Bevölkerung, um eine Ansiedelung im eigentlichen Sinne. Deshalb vollzogen sich auch die Stadterweiterungen damals noch in denselben oder ähnlichen Formen wie die erste Besiedelung im 13. Jahrhundert. Das ist festzuhalten, wenn man jene Baupolitik richtig verstehen will.

Während der ersten 15 Regierungsjahre Friedrichs II. wächst die Bevölkerung von 90 000 auf 126 700, worunter 26 300 der Militärbevölkerung zugehörten. Die Zahl der Gebäude ist inzwischen auf 5826 gestiegen, es kommen also jetzt nahezu 22 Personen auf ein Haus, gegen 17 im Jahre 1740. Nach 1763 beginnt Friedrich die Militärbevölkerung in Kasernen unterzubringen.

Beim Tode Friedrichs des Großen hatte Berlin rund 150 000 Ein-

wohner, während die Zahl der bebauten Grundstücke sich auf beinahe 7000 belief. Nach einer Bevölkerungsaufnahme von 1785 kamen durchschnittlich in der inneren Stadt 18,3, in den Vorstädten 14,2, in der ganzen Stadt 16,8 Civilpersonen auf ein Haus. Wird Civil- und Militärbevölkerung zusammengefaßt, so kommen auf ein Haus durchschnittlich 21,8 Personen. 1745 waren es ungefähr ebensoviel gewesen. Nun war aber inzwischen der größte Teil des Militärs in Kasernen untergebracht worden, so daß 1785 die Civilbevölkerung die Wohnhäuser für sich allein hatte, die sie vordem mit dem Militär als Einquartierung teilen mußte. Es läßt sich also mit Sicherheit schließen, daß die von dieser Last befreite Civilbevölkerung im Jahre 1785 weniger zusammengedrängt und behaglicher wohnte als vierzig Jahre vorher. Verglichen mit den Zahlen der Jahre 1709/11 hatte allerdings trotz Aussonderung des Militärs eine Vergrößerung der Behausungsziffer stattgefunden, doch ist dieses wahrscheinlich mehr der Vergrößerung der Häuser als der stärkeren Besetzung der Wohnräume zuzuschreiben. Zugleich hatte ohne Zweifel die bauliche Einrichtung der Häuser große Fortschritte gemacht, so daß eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse während des 18. Jahrhunderts in Berlin sicher nicht stattgefunden hat, im Gegenteil, alles deutet auf eine bedeutende Verbesserung. 1796 klagt ein Berliner Schriftsteller sogar über den Wohnungsluxus, der infolge der Baupolitik Friedrichs II. eingerissen sei, der sich bis in die niederen Volksklassen hinein erstrecke, wo man ehemals genügsam „die Gewerbe in eingeschränkten Wohnungen ruhig betrieben hatte“. Anderer Meinung war der sonst mit der inneren Politik Friedrichs keineswegs zufriedene Graf Mirabeau, welcher Berlin eine „ville bien construite, bien percée, abondante en logements sains et commodes“ nennt und dies ausdrücklich der klugen Baupolitik Friedrichs des Großen zuschreibt. Als ein Anzeichen für die Güte der Wohnungsverhältnisse könnte vielleicht auch die verhältnismäßig geringe Sterblichkeit in Berlin, von 36 pro Mille gegenüber 40—50 pro Mille in damaligen anderen Großstädten gedeutet werden. In einzelnen Jahren übertraf, was damals sonst unerhört war, die Geburtenzahl die Zahl der Sterbefälle. Vielleicht war dies jedoch nur eine Folge des günstigen Altersaufbaues der Bevölkerung. Die Zuwandernden waren gewiß vorwiegend jüngere Leute.

Es wäre eine verlockende Aufgabe, zwischen den Wohnungsverhältnissen von damals und den gegenwärtigen einen Vergleich anzustellen. Wir müssen es uns versagen. Hinzugefügt sei nur noch, daß Ende 1898 Berlin 1 800 000 Einwohner hatte, bei 24 345 bebauten Grundstücken. Auf jedes bebaute Grundstück entfielen demnach 74 Einwohner. Über die Preis-

verhältnisse beim Grund und Boden, Häusern und Wohnungen im modernen Berlin werden im VIII. Abschnitt noch einige Angaben folgen.

III. Die bauliche Entwicklung der Vororte.

Die erste deutsche Kolonisation der Umgegend von Berlin begann sogleich nach der Besitzergreifung durch die Ballenstedtischen Fürsten (1225), also gleichzeitig mit der Gründung Berlins. In weniger als einem Jahrhundert war das Werk der Besiedelung schon vollendet; die meisten heutigen Städte und Dörfer in den Kreisen Teltow und Niederbarnim waren schon damals vorhanden, und das der landwirtschaftlichen Kultur erschlossene Gebiet des ursprünglichen Waldlandes hat sich seitdem nicht wesentlich vermehrt. Der Sieg des Landesfürstentums in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts hatte sogar zeitweilig einen Rückgang der Städte zur Folge, während die Verwandlung der Grundherrschaften in Großgrundbesitztümer, die hauptsächlich von 1450—1650 stattfand, den Bauernstand herabdrückte und die ländliche Bevölkerung in Stagnation versenkte. Der dreißigjährige Krieg sodann reduzierte die Bevölkerung auf die Hälfte und vernichtete ihren Wohlstand vollständig.

Nach dem Kriege begann dann die systematische Wiederbesiedelung durch die Fürsten. Französische Hugenotten, salzburgische und böhmische Protestanten, Holländer, Schweizer, Pfälzer, Württemberger, Sektierer aller Art, fanden gastliche Aufnahme, und nachdem die verlassenen Bauernhöfe und Kossätenstellen wieder besetzt und die gänzlich verwüsteten Dörfer wiedererstanden und bevölkert waren, wurde im 18. Jahrhundert begonnen, neue Ortschaften zu gründen und neue Waldgebiete der Besiedelung zu erschließen. Nach dem siebenjährigen Kriege wurden ferner zahlreiche entlassene Soldaten auf dem platten Lande angesetzt.

Wichtig für die Entwicklung der Vororte ist in der Folgezeit die beginnende „Stadtflucht" der städtischen Bevölkerung. Zuerst legten die Fürsten sich Lustschlösser für den Sommeraufenthalt in der Umgegend an, ihnen folgte der Adel und die hohen Staatsbeamten, endlich im 18. Jahrhundert auch die reichen Bürger, indem sie für den Sommeraufenthalt sich Landhäuser außerhalb der Stadt, entweder direkt vor den Thoren oder in der Nähe der königlichen Lustschlösser in Charlottenburg, Pankow-Niederschönhausen u. s. w. erbauten. Der Rest der Bevölkerung mußte sich mit Ausflügen am Sonntag, den so charakteristischen Berliner „Landpartien" begnügen, die schon früh im 18. Jahrhundert aufkamen. Auch diese

ephemeren Landaufenthalte förderten übrigens die dauernde Ansiedelung, indem sie Ausflugsorte entstehen ließen.

Infolge dieser verschiedenen Maßnahmen und Einflüsse stieg die Bevölkerung von Teltow und Niederbarnim in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts ziemlich stark; in Teltow wuchs sie von 24 000 (1750) auf 32 000 (1800), in Niederbarnim sogar von 18 800 auf 32 700, so daß im Anfang des 19. Jahrhunderts beide Kreise zusammen etwa 65 000 Einwohner hatten.

Die Agrarreform nun brachte einen weiteren Aufschwung, indem die technische Hebung der Landwirtschaft, die sie im Gefolge hatte, nach allen Seiten hin belebend wirkte. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts (1855) hatte Teltow 73 200, Niederbarnim 81 900 Einwohner, und der Verlust, den beide Kreise 1861 durch die Erweiterung des Berliner Weichbildes erlitten, indem Niederbarnim 23 000, Teltow 12 500 Einwohner an Berlin abgeben mußte, war 1864 schon in Teltow längst, in Niederbarnim nahezu ausgeglichen.

Um diese Zeit begannen sich auch die ersten Anfänge derjenigen Bodenspekulationsperiode zu zeigen, die in den Gründerjahren ihren Höhepunkt erreichte. Die Gründung von Landhauskolonien war ihr Ziel.

Nach dem Kriege von 1866 wurde von Werkmeister und Quistorp die Villenkolonie Westend gegründet, dem das von Carstenn gegründete Lichterfelde unmittelbar folgte. Vor 1870 entstanden ferner Düppel und Alsen am Wannsee, sowie auch die Anfänge der Kolonien auf dem Steglitzer Fichtenberge und Lankwitz.

Nach dem Kriege mit Frankreich brach sodann jene bekannte Periode der übertriebenen Spekulation herein. Etwa 60 Aktienbaugesellschaften entstanden damals in Berlin, von denen etwas weniger als die Hälfte die Umgegend Berlins zu ihrem Operationsfeld erkor. Die Landhauskolonie blieb für alle das Losungswort. Carstenn erwarb zu Lichterfelde, wo er seine Thätigkeit fortsetzte, hinzu das Rittergut Wilmersdorf. Er verfügte über mehr als 4000 Morgen Landes, eine Fläche so groß wie ein Fünftel des Berliner Weichbildes. In Lichterfelde wurden zwei Baugesellschaften auf seine Veranlassung gegründet, eine dritte rief die Villenkolonie Friedenau ins Leben, während eine vierte auf Wilmersdorfer Terrain thätig war. Ein anderer Großspekulant, Schön, gründete Neu-Weißensee und Tempelhof.

Mit Vorliebe wurden von diesen Großspekulanten Rittergüter erworben, weil sie relativ billiger als Bauernhöfe waren und weil es bequemer war, von einem ein großes Terrain zu kaufen als mit vielen zu verhandeln.

Neben den genannten großen Unternehmungen standen zahllose kleinere Spekulanten und die vielen kleinen Aktienbaugesellschaften, die alles erreichbare Land in der Umgegend von Berlin aufkauften. Im weiten Umkreise von Berlin gab es plötzlich keine Äcker und Felder mehr, nur noch Baugründe und Baustellen.

Die meisten Gesellschaften nannten sich Baugesellschaften, waren aber größtenteils reine Terrainspekulationsgesellschaften, die nur Terrain erwarben, Straßen absteckten, chaussierten und benamsten, das Bauland parzellierten und verkauften. Nur in Ausnahmefällen bauten sie selber.

Wie die Gründerperiode endete, ist bekannt. Man hatte das Tempo der Entwicklung Berlins gewaltig überschätzt, die Verkehrsverhältnisse nicht gehörig berücksichtigt, teilweise auch geradezu Schwindel getrieben, indem man lediglich die Aktien ins Publikum zu bringen suchte, von deren innerer Wertlosigkeit man selber überzeugt war. Unter dem übertriebenen Wettbewerb stiegen die Materialpreise und Löhne ins unerschwingliche. Dann kam der Krach; der künstliche Wert der Aktien sank jäh auf sein wahres Niveau und unter dieses hinab.

Von etwa 30 Gesellschaften überlebten nur 7 den allgemeinen Zusammenbruch. Die Terrains der Gesellschaften kamen in den Besitz von Einzelspekulanten oder fielen an die Gründer oder die bäuerlichen Vorbesitzer zurück. Immerhin war unter den Terrain- und Baugesellschaften eine Anzahl, die den Ort ihrer geschäftlichen Thätigkeit sich durchaus richtig gewählt hatte und die dann später wieder in Aufschwung kam, oder deren Werk von anderer Seite fortgesetzt wurde. Die Gründerzeit hatte in vieler Hinsicht die spätere Entwicklung anticipiert. Sie hat aber auch zeitgemäße und darum dauernde Arbeit geleistet. Das zeigt sich u. a. in dem Wachstum der Bevölkerung auf den Vororten.

Im sogenannten weiteren Polizeibezirk waren Einwohner:

in den Ortschaften	1871	1875
nördlich der Spree . . .	17 476	39 235
südlich der Spree . . .	40 200	64 714
zusammen	57 676	103 949

Die Einwohnerzahl des Polizeibezirks hat also in den Gründerjahren um 80 % zugenommen, während Berlin selbst nur um 17 % gewachsen war; Berlin wuchs um 140 000, die Vororte um 46 000 Einwohner, d. h. ¼ des Gesamtzuwachses entfiel auf die Vororte.

In der folgenden Periode von 1875—80 änderte sich das Verhältnis wesentlich. Von der Gesamtvermehrung von 175 000 Köpfen kamen

150 000 Köpfe auf Berlin selbst und unter Berücksichtigung der 1878 erfolgten Weichbildänderung nur etwa 1/8 auf die Vororte.

Das nächste Jahrzehnt brachte wieder günstigere Verhältnisse. Von 1880—85 entfielen von der Gesamtzunahme um 233 000 Einwohner 40 000, also wieder mehr als 1/6, auf die Vororte des weiteren Polizeibezirks. Auch die entfernteren Vororte entwickelten sich fast durchweg günstig. Die meisten in der Gründerzeit entstandenen Landhauskolonien kamen langsam in Aufschwung und hier und da entstanden neue Landhauskolonien wie Waidmannslust, zwar nicht durch Spekulationsthätigkeit, sondern durch spontane Siedelung.

Es ist nun bemerkenswert und dem Stichwort der ersten Spekulationsperiode durchaus entsprechend, daß bisher auf den Vororten das Landhaus und kleine Miethaus, trotz des großen Bevölkerungszuwachses, vorherrschend blieb. Nur in den direkt an Berlin anstoßenden Straßenzügen von Schöneberg, Rixdorf, Charlottenburg u. s. w. sah man die Berliner Mietkaserne.

1880 gab es im Kreise Teltow bei einer Gesamtzahl von 11 547 Wohngebäuden nur 114 Wohnhäuser mit 4 und nur 35 mit 5 und mehr Stockwerken. Selbst an dreistöckigen Wohnhäusern wurden im ganzen Kreise nur 372 gezählt, dagegen gab es 2326 zweistöckige und 8700 einstöckige Wohnhäuser. Und ganz dieselben Verhältnisse wies der Kreis Niederbarnim auf. Unter 11 199 Wohnhäusern waren nur 31 fünfstöckige und 114 vierstöckige. Auch Charlottenburg, das 1877 aus dem Kreise ausgeschieden war, hatte noch durchaus den Charakter einer Villenvorstadt und Kleinstadt. Unter 1712 Wohnhäusern waren 8 fünfstöckige, 37 vierstöckige, 212 dreistöckige, 792 zweistöckige und 663 einstöckige.

Das ändert sich vollständig im Laufe der achtziger und Anfang der neunziger Jahre. Ob dafür ausschließlich die 1887 eingeführte neue Bauordnung verantwortlich zu machen ist, wie P. Voigt zu thun scheint, ist zu bezweifeln. In Charlottenburg wenigstens vollzog sich die Wandlung schon seit 1882, also nach Eröffnung der Stadtbahn. Im Jahre 1895 hat sich der bauliche Charakter von Charlottenburg schon vollkommen geändert. Von der verdoppelten Häuserzahl (3384) waren nicht weniger wie 1693 fünf- und mehrstöckig, 436 waren vierstöckig, 460 dreistöckig, 526 zweistöckig und nur 269 einstöckig. Über die übrigen Vororte fehlen Angaben, doch hat auch hier ohne Zweifel überall die Zahl der großen Miethäuser absolut und relativ außerordentlich zugenommen.

Darauf ist es wohl zurückzuführen, daß die Vororte von jetzt an in noch viel höherem Grade aufnahmefähig werden wie vorher. Relativ d. h.

im Verhältnis zum Zuwachs der Hauptstadt selbst, war bisher das Wachstum der Vororte in der Gründerperiode am stärksten gewesen, absolut genommen betrug es im Jahrfünft von 1871—75 jedoch nur 46 000 Personen. In der Zeit von 1885—90 dagegen beträgt der Zuwachs des früheren weiteren Polizeibezirks 105 000 Einwohner bei einem gleichzeitigen Wachstum Berlins um 263 500. Von der Gesamtvermehrung Groß-Berlins entfielen also 28 % auf die Vororte, also auch relativ etwas mehr als in der Gründerperiode. Im folgenden Jahrfünft 1890—95 trat sogar zum ersten Male der Fall ein, daß das Wachstum der Vororte das von Berlin absolut und relativ weit überholte. Berlin wuchs nur um 98 000 Einwohner, der ehemalige weitere Polizeibezirk dagegen um 160 000, das bedeutete ein Wachstum Berlins um nur 6 %, der näheren Vororte um 62 % und die Gesamtvermehrung verteilte sich so, daß auf Berlin 36 %, auf die Vororte dagegen 64 % entfielen. In den folgenden drei Jahren war freilich die Zunahme Berlins, infolge der regen Bauthätigkeit im Norden, wieder größer, sie betrug 102 000 Einwohner, aber immer noch wurde sie von der des weiteren Polizeibezirks, mit 110 000 Einwohner Zuwachs, übertroffen. Ob das ohne die, aus anderen Gründen beklagenswerte Verpflanzung der sog. Mietkasernen auf die Vororte möglich gewesen wäre, möchte ich bezweifeln.

Die Ursache der Zunahme des Hochbaues in den Vororten dürfte aus diesen und anderen, später zu erörternden Gründen wohl nicht ausschließlich in der Ausdehnung der Berliner Bauordnung zu suchen sein. Schon die ältere Bauordnung hätte weit höhere Bauten gestattet als durchschnittlich thatsächlich errichtet wurden. Es war der Druck der rapid anwachsenden Bevölkerung, welcher den Übergang zum Hochbau erzwang und auch unter anderen Umständen erzwungen hätte. Bisher war man im Durchschnitt weit unter der Grenze geblieben, welche die Bauordnung gestattete; jetzt wurde man zur vollen Ausnutzung des zugelassenen Spielraums gedrängt. Die vielfach unliebsame Rolle, welche das Spekulantentum dabei spielte, soll keineswegs geleugnet werden. Aber es steht nun einmal nur dem Großspekulanten ein hinreichendes Kapital und eine leistungsfähige Kreditorganisation zu Gebote, um durch Straßenanlagen und Hochbauten, kurz durch einen *baugewerblichen Großbetrieb* in kurzer Zeit die Aufgabe der Unterbringung so großer Bevölkerungsmassen zu lösen. Hätte man durch die Bauordnung die Ausnutzung der Baufläche in den Vororten beschränkt und eine landhausmäßige Bebauung oder den Kleinbau erzwungen, so hätte man gleichzeitig den baugewerblichen Großbetrieb von den Vororten ausgeschlossen. Dieser hätte sich dann vermutlich mit stärkerer Energie auf Berlin geworfen und die Vororte dem System des

kleingewerblichen Eigenbaues überlassen, das sicherlich, so wünschenswert seine Förderung aus verschiedenen Gründen sein mag, sich nicht als leistungsfähig genug erwiesen hätte, mit dem Berliner Hochbausystem zu konkurrieren. Vielleicht hätten beide Systeme zusammen den Bedarf nicht schnell genug zu decken vermocht und es wäre eine Wohnungsnot mit Steigerung der Mietpreise und schlechteren Wohnverhältnissen eingetreten, als Groß-Berlin sie heute besitzt.

Die Ausdehnung von Groß-Berlin hat sich übrigens nicht in jeder Richtung mit gleicher Intensität vollzogen. In den Jahren 1871—75 war das Wachstum der nördlichen Vororte weit stärker als das der südlichen. Seitdem hat sich das geändert. Durch ein besseres Eisenbahnnetz begünstigt, hat sich Berlin in den letzten 25 Jahren mehr nach Süden und Südwesten ausgedehnt. Mit der Eröffnung der Stadtbahn 1882 schlug die Bauthätigkeit zeitweilig eine westliche Richtung ein. Moabit wurde bebaut und der Anschluß Charlottenburgs an Berlin nördlich und südlich des Tiergartens ein immer vollkommenerer.

Abgesehen von Charlottenburg haben sich namentlich drei Vorortgebiete im Anschluß an die großen Eisenbahn-Verkehrsstraßen entwickelt: 1. das des Südwestens an der Ringbahn, Wetzlarer, Potsdamer und Anhalter Bahn, 2. das des Südostens an der Schlesischen und Görlitzer Bahn und 3. das der Nordbahn.

Im Herbste 1898 hatte Berlin 1 800 000 Einwohner, die inneren Vororte des ehemaligen weiteren Polizeibezirks hatten 420 000, die äußeren Vororte desselben 120 000 und die außerhalb des Polizeibezirks liegenden Vororte ebenfalls 120 000, so daß die Gesamteinwohnerzahl Berlins und seiner Vororte damals schon sich auf 2½ Millionen stellte.

IV. Der Vorortverkehr.

Für die Entwicklung der Vororte sind offenbar die Verkehrseinrichtungen von der Stadt nach jenen hin von entscheidender Bedeutung, deshalb sei eine kurze Darstellung der Entwicklung des Nahverkehrs hier unmittelbar angeschlossen.

Bis zur Mitte der sechziger Jahre waren für die Berliner Eisenbahnen lediglich die Interessen des Fernverkehrs und allenfalls des weiteren Lokalverkehrs maßgebend. Die ersten Außenstationen waren mindestens 2 bis 3 Meilen von der Stadt entfernt. Von der Mitte der sechziger bis zum Ende der siebziger Jahre wurde alsdann das Fernbahnnetz ausgebaut und mit der Einrichtung eines regelmäßigen Lokalverkehrs begonnen. Ihren Ab-

schluß fand diese Periode durch die Verstaatlichung aller bisherigen Privatbahnen in den achtziger Jahren.

Die Gründung einer Anzahl Villenkolonien machte die Schaffung eines regelmäßigen Vorortverkehrs zur Notwendigkeit, wie andererseits die Existenz jener von der Verkehrsmöglichkeit abhing. Die Bahnverwaltungen errichteten in der Regel gegen gewisse Gegenleistungen der Baugesellschaften wie Errichtung des Bahnhofsgebäudes oder Garantie einer Mindesteinnahme neue Haltestellen, so 1868 in Lichterfelde. Im Jahre 1867 wurde mit dem Bau einer neuen Ringbahn für den lokalen Personenverkehr begonnen und 1872 wurde sie auf der östlichen Hälfte für den Personenverkehr eröffnet, auf der westlichen Hälfte erst Ende 1877.

Trotz aller Fortschritte waren Ende der siebziger Jahre die Verhältnisse im Berliner Lokal- und Vorortverkehr noch recht mangelhaft. Nur auf der Ringbahn waren die Fahrpreise niedrig, sonst galt überall der allgemeine Tarif, der allerdings durch Zeitkarten etwas ermäßigt wurde. Die Züge verkehrten spärlich und die Bahnen endigten meist an der Peripherie der Stadt.

Am 7. Februar 1882 wurde die Stadtbahn eröffnet und damit wurde nicht nur der Verkehr innerhalb des Weichbildes außerordentlich vereinfacht und erleichtert, sondern auch eine wesentliche Steigerung des Vorortverkehrs in der Richtung der Stadtbahn herbeigeführt. Aber auch auf allen anderen Bahnen machte sich bald nachher eine große Verkehrssteigerung bemerkbar.

Nach Vollendung der Verstaatlichung der Privatbahnen, die eine vollständige Reorganisation des Dienst- und Verwaltungsbetriebes nötig gemacht hatte, ging im Jahre 1887 dann die Bahnverwaltung an die Lösung der durch die Steigerung des Lokalverkehrs ihr gestellten Aufgabe. Die Ringbahn wurde viergleisig ausgebaut, Güter- und Personenverkehr vollständig getrennt und auf den meisten anderen Bahnen wurde durch neue Geleise die Trennung des Vorort- vom Fernverkehr ermöglicht. Neue Strecken und Nebenbahnen kamen hinzu und die Zahl der Stationen wurde überall vermehrt.

Mit dem 1. Oktober 1891 wurde sodann der Betrieb sämtlicher Vorortbahnen nach dem Muster der Stadt- und Ringbahn umgestaltet und gleichzeitig ein neuer noch heute gültiger Tarif eingeführt. Die Zahl der Züge wurde beträchtlich vermehrt und ist seitdem noch weiter gestiegen.

Nach dem Wochenfahrplan vom Winter 1898/99 verkehrten täglich (ausschließlich Sonntags):

	I. Verkehrszone	II. Verkehrszone	III. Verkehrszone
im Westen und Südwesten .	270 Züge	107 Züge	59 Züge
„ Osten und Südosten . .	230 „	165 „	64 „
„ Norden	122 „	62 „	— „
„ Süden	94 „	17 „	— „
„ Nordwesten	72 „	20 „	— „
zusammen	788 Züge	371 Züge	123 Züge

Der Tarif für die Vororte ist eine Kombination von Zonen- und Entfernungstarif.

Es werden bezahlt für eine Entfernung:

	II. Klasse	III. Klasse
bis zu 7½ km	15 Pf.	10 Pf.
„ „ 15 „	30 „	20 „
„ „ 20 „	45 „	30 „

Jedes Kilometer über 20 hinaus kostet in der III. Klasse 3 Pf., in der II. Klasse 4,5 Pf.

Außerdem gelangen im Vororts- wie im Stadtverkehr Monatskarten II. und III. Klasse und Arbeiterwochenkarten (III. Klasse) zur Ausgabe, die namentlich auf großen Entfernungen außerordentliche Ermäßigung gewähren. So beträgt der Fahrpreis III. Klasse von Oranienburg nach Berlin für eine Woche (6 Mal hin und zurück) ohne Zeitkarte 28,60 Mk., auf Monatskarte 15,20 Mk., bei zwei Nebenkarten pro Person nur 10,13 Mk. und auf Arbeiterwochenkarte sogar nur 8,67 Mk.

Infolge des Anwachsens der Vororte und begünstigt durch diese Tarifeinrichtungen ist nun der Vorortverkehr ganz immens gestiegen. In dem Zeitraum von 1890/91 (also vor Einführung des neuen Tarifs) bis 1897/98 d. h. in acht Jahren hat die Zahl der Fahrten im Vorortverkehr um 133 % zugenommen, und es sind die Einnahmen um 59 % gestiegen, während der Durchschnittspreis einer Fahrt von 27,7 Pf. auf 18,8 Pf. gesunken ist.

Im Stadt- und Ringbahnverkehr ist die Zunahme ungefähr die gleiche. Von 1890—1897 hat die Zahl der Fahrten um 130 % zugenommen, wobei für die Fahrten auf Monatskarten immer nur 60 pro Monat gerechnet sind, während sie im Durchschnitt sicher höher zu veranschlagen sind. Die durchschnittliche Tagesleistung im Vorortverkehr beträgt 150 000 Fahrten, im Stadt- und Ringbahnverkehr 250 000 Fahrten, was zusammen im Jahre 150 Millionen Fahrten ausmacht.

Von besonderem Interesse ist der r e g e l m ä ß i g e t ä g l i c h e V e r k e h r, also der auf Monatskarten und Arbeiterwochenkarten. Im Jahre 1894/95 wurden an Monatskarten 137 871 ausgegeben, woraus die durchschnittliche Zahl der täglichen Fahrgäste sich auf 11 489 berechnet; an Arbeiterwochen-

karten gelangten 1895/96 476 718 Stück zur Ausgabe, woraus sich ein Jahresdurchschnitt von 9150 werktäglich verkehrenden Arbeitern ergiebt. Unter Benutzung der Einnahmeziffern der folgenden Jahre und anderer Angaben wird hieraus berechnet, daß 1898 täglich 25 000 Vorortbewohner mittels der Vorortbahnen auf Zeitkarten die Stadt besuchten. Für die Stadt- und Ringbahn ergeben sich ebenso aus den 282 691 Monatskarten und 921 362 Arbeiterwochenkarten, die im Jahre 1894/95 zur Ausgabe gelangten, für 1898 mehr als 60 000 täglich verkehrende Personen. Von diesen verkehrt jedoch etwa 1/3 nur innerhalb der Stadt, zwischen Berlin und den Vororten also etwa 40 000. Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß ein Teil der Personen in der Stadt wohnt und auf den Vororten arbeitet, ergiebt sich auf Stadt-, Ring- und Vorortbahnen insgesamt eine Zahl von etwa 60 000 Personen, die täglich von den Vororten nach Berlin kamen (1898).

Dazu kommen noch die mittelst der übrigen Verkehrsmittel, namentlich also der Straßenbahnen, von den Vororten täglich nach Berlin kommenden Bewohner. Auch die Spreedampfschiffe kommen in Betracht. Die Zahl der täglich so verkehrenden Vorortbewohner läßt sich nicht annähernd schätzen; jedenfalls aber ist sie viel geringer als die für Stadt- und Vorortbahnen berechnete Zahl.

Ohne Berücksichtigung dieser schätzt P. Voigt die Zahl der direkt oder indirekt am Vorortverkehr interessierten Vorortbewohner auf 200 000 bis 250 000 Köpfe oder auf etwa 1/3 der gesamten Einwohnerschaft der Vororte.

V. Städtische und staatliche Bau- und Wohnungspolitik bis zum Ende des 18. Jahrhunderts.

Schon im Mittelalter besaß die Stadt außer dem Boden wahrscheinlich auch selbst in beträchtlicher Anzahl Gebäude und Wohnhäuser, die sie an ihre Bürger zur erblichen Benutzung vermietete. Neben dem grundherrlichen Zinse für die Hausstelle (Wort- und Rutenzins), der ziemlich niedrig war, findet sich nämlich bei zahlreichen anderen Gebäuden auch ein hoher Haus- und Budenzins, der sehr wahrscheinlich als ein erblicher Mietzins aufzufassen ist. Etwa 100 Häuser und Buden (kleine Häuser), darunter die Badstube, befanden sich so im 14. Jahrhundert im Besitze der Stadt, und dazu kamen noch 20 Häuser und Buden, die vielleicht ursprünglich dem Schultheißen gehört hatten, für welche ebenfalls ein höherer sog. Martinzins zu zahlen

war. Für Juden und Höker bestand ein Zwang, in den Zinshäusern der Stadt zu wohnen.

Im 15. und 16. Jahrhundert scheinen die städtischen Zinshäuser großenteils in das Privateigentum ihrer Bewohner gekommen zu sein. Die Geldentwertung und Mönzverschlechterung erleichterte sehr die Ablösung des in der alten hochwertigen Münze angesetzten, nominell gleich gebliebenen Zinses. Neu errichtet worden sind seitdem von der Stadt keine Wohnhäuser mehr.

Ferner sorgte in der ältesten Zeit die Stadt dadurch für das Bauwesen, daß sie Bauholz, den Nutzungsberechtigten umsonst, den anderen Bürgern um billigen Preis aus der Stadtheide lieferte. Auch für die übrigen Baumaterialien wie Ziegel und Kalksteine hatte die Stadt damals ein Monopol, indem ihr der Ziegelofen gehörte, sowie auch die Kalkbrennerei, in welcher die in den Rüdersdorfer Bergen, an denen die Stadt einen Anteil[1] hatte, auf städtischem Pram geholten Steine gebrannt wurden. Es ist sicher, daß die Stadt dieses Lieferungsmonopol nicht fiskalisch ausgenutzt, vielmehr eher wahrscheinlich, daß sie es zur Förderung der Bauthätigkeit ausgiebig benutzte, indem sie möglichst billig zu liefern suchte.

Der Stadt stand damals schon, gemäß ihrer Grundherrenrechte, die Baupolizei zu, die einem besonderen Baugericht übertragen war. Es bestand die Konzessionspflicht für Neubauten — unbefugtes Bauen wurde streng geahndet —, sowie schon am Ende des 14. Jahrhunderts ein ziemlich ausgebildetes Baurecht, das aber weniger öffentliche Interessen als bloß die der Nachbarn im Auge hatte; auch die Bestimmungen zur Verhütung von Feuersgefahr tragen noch den nachbarrechtlichen Charakter.

Das städtische Steuersystem wurde mit der Zeit der baulichen Entwicklung Berlins ein schweres Hemmnis. Der alte Grundzins hatte allmählich den Charakter einer Steuer angenommen, des sog. Schosses. Dieser war eine Vermögensteuer, die natürlich hauptsächlich auf dem Grundvermögen lastete. Wir verdanken ihr mehrere noch erhaltene Kataster aus der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts, die uns interessante, oben kurz herangezogene Aufschlüsse über die Bauverhältnisse aus jener Zeit geben. Zu der von der Stadt erhobenen aber eigentlich ständischen Steuer des Pfund- und Vorschosses kam dann später noch die landesherrliche Kriegssteuer, die sogenannte Kontribution, die ebenfalls auf das Immobiliarvermögen um-

[1] Noch bis weit in die neuere Zeit hinein besaß Berlin eine Anzahl Ziegel- und Kalkbrennereien in den Vorstädten und bei Rüdersdorf und Woltersdorf, und heute noch hat es einen Anteil an den, im übrigen fiskalischen, Rüdersdorfer Kalkbrüchen.

gelegt wurde. Auch die sonstigen, der Stadt während des dreißigjährigen Krieges von der eigenen Regierung wie von den Feinden auferlegten Zahlungen wurden meist als Zuschläge zur bestehenden Vermögenssteuer erhoben. So steigerten sich die Lasten, die auf den Grundstücken ruhten, bis zur Unerträglichkeit. Die Steuern blieben massenhaft rückständig, und da sie auf den betreffenden Grundstücken haften blieben, so kam es schließlich dahin, daß zahlreiche Häuser einfach verlassen wurden und verfielen. Noch zehn Jahre nach dem Kriege lagen 156 derartige Häuser „wüst". Gleichzeitig war die Bevölkerung stark zusammengeschmolzen, so daß sie trotz der vielen wüsten Häuser und trotz der Zerstörung aller außerhalb der Thore liegenden Häuser, doch noch ein Unterkommen gefunden hätte.

Da trat jedoch eine plötzliche Vermehrung der Bevölkerung Berlins ein. 1653 hatte der Große Kurfürst auf dem brandenburgischen Landtag sich den „miles perpetuus" gesichert und 1657 wurde Berlin mit einer ständigen Garnison belegt, die sich auf 14—1500 Mann mit etwa 600 Weibern und Kindern belief, zu denen noch etwa 500 Mann Leibwache kamen, die in Köln untergebracht wurde. Das bedeutete bei einer Civilbevölkerung von 9—10 000 Personen einen gewaltigen Zuwachs, der untergebracht werden mußte.

Damit wurde die Aufmerksamkeit des Kurfürsten auf die Wohnungsfrage gelenkt, und von jetzt an beginnt die staatliche Wohnungspolitik im brandenburgisch-preußischen Staate. Ihr vorauf ging noch die Reorganisation des Steuerwesens, die Herabsetzung des Pfundschosses „deterrimus et exitialis ille hactenus observatus modus collectandi", wie Bürgermeister Zarlang in einer im Thurmknopfe der Nikolaikirche aufgefundenen Urkunde schrieb, und die Einführung der Accise „zum großen Vorteile und Nutzen der Bürger". Diese Reform wirkte unmittelbar, indem in den Jahren 1669 und 1670 „mehr als 150 ganz verfallene Gebäude wieder repariert und sogar vollständig neu aufgeführt wurden, zur Vergrößerung und Verschönerung der Stadt".

Schon 1661 vor der Durchführung der Accise hatte der Große Kurfürst denjenigen, welche wüste Stellen annehmen und bebauen wollten, sechsjährige Freiheit von allen Lasten versprochen sowie Gewährung von Bauholz. Aber erst das Patent von 1667 ist als der eigentliche Ausgangspunkt der umfassenden staatlichen Baupolitik im 17. und 18. Jahrhundert aufzufassen, die erst unter Friedrich Wilhelm II. und dem Aufkommen der neuen volkswirtschaftlichen Anschauungen ein Ende nimmt.

Die Mittel dieser Baupolitik sind hauptsächlich folgende:

1. Befreiung von Steuern und Abgaben. Im erwähnten Edikt war sie auf sechs Jahre zugesagt. Später wurde bei Neubauten die Zahl der Freijahre auf zehn erhöht; sechs Freijahre erhielt schon, wer ein verfallenes Haus reparierte. Beim Bau der Dorotheenstadt wurde überdies sogar den Ansiedlern dauernde Befreiung von Einquartierung, Servis und Wachtdienst zugesichert.

Die einzige Steuer, von der zunächst keine Befreiung stattfand, war die Accise. Wie wir aus einer „Vorstellung" des Herrn von Grumbkow vom Jahre 1713 an Friedrich Wilhelm I. erfahren, war die Erhöhung der Accise „woraus die Conservation Ew. Königl. Majestät Militär-Etats herfließet", damals aber vermutlich auch schon beim Großen Kurfürsten, neben der direkten Förderung seiner Militärinteressen, eines der Motive, weshalb er überhaupt den Anbau der Städte zu fördern suchte.

Trotzdem brach er schließlich in einer Verordnung von 1683 mit dem bisherigen Grundsatz der unbedingten Accisepflichtigkeit, indem hiernach 15 % der nach obrigkeitlicher Schätzung aufgewandten Baukosten bei der Accisekasse dem Besitzer gut geschrieben werden sollten, und dieser also Accisefreiheit genoß, bis dieser Betrag abgetragen war.

2. Unentgeltliches Baumaterial und Bauprämien. Die Lieferung von Bauholz für den Häuserbau aus dem „reichen Walde" war ein altes Herkommen von der Zeit der Gründung her, das sich vermutlich hielt, bis der Holzreichtum nachließ und der Preis des Holzes stieg. Stein und Kalk hatte außerdem, wie wir sahen, die Stadt im Mittelalter zu ermäßigtem Preise den Erbauern von Häusern geliefert.

Unentgeltliche Lieferung von Bauholz gehörte auch noch zum Prämiensystem des Großen Kurfürsten, später kam auch die unentgeltliche Lieferung von Kalk aus den kurfürstlichen Kalkbrüchen hinzu. Aber es blieb nicht bei Naturalprämien und Steuerbefreiungen. Nachdem der Große Kurfürst von der Accise befreit hatte, gingen seine Nachfolger noch weiter und gewährten Zuschüsse aus der Accisekasse von 10—15 % des Bauwerts. Bei der Erbauung der Friedrichstadt durch Friedrich I. wurden den Baulustigen 15 % der Baukosten, bei den ziemlich zahlreichen Brauhäusern sogar 30 % der Baukosten aus der Accisekasse gewährt, dazu unentgeltlich Holz, Kalk und Steine.

Seine Vollendung fand das Bauprämiensystem unter Friedrich Wilhelm I. Er machte es in seiner Instruktion für die kurmärkische Kriegs- und Domänenkammer von 1723 den Beamten ausdrücklich zur Pflicht, nichts zu verabsäumen, wodurch der Städtebau gefördert werden könne. Seine Fürsorge erstreckte sich also keineswegs bloß auf die Residenzen, sondern auf

die Städte der ganzen Monarchie, für die großen Städte behielt sich der König nur noch besonders vor, sie durch „Wohlthaten zu favorisieren“.

Jedem Bauenden wurden 20 % der Baukosten, im Maximum aber 400 Thaler gegeben, um nicht den Reichen zu ihrem Überfluß zu viel hingeben zu müssen. Im ganzen gab der König schon von 1713—32 aus den Centralkassen 2 326 690 Thaler für Civilbauten in Stadt und Land aus und in einem Jahre, 1736, 350 000 Thaler, das war mehr als 5 % der reinen Staatseinnahmen.

Wie der Große Kurfürst, so war auch Friedrich Wilhelm II. durch das Wohnbedürfnis der bedeutend erweiterten Garnison auf die Wohnungsfrage aufmerksam gemacht worden.

In der Friedrichstadt ging er noch weit über die sonst gewährten Unterstützungen hinaus. Jeder Baulustige erhielt hier auf je drei Ruten Frontlänge 42 Thaler in bar sowie ein Schock Mittel-Bauholz, 4 Stück Sägeblöcke, 4 Prahmen Kalksteine und 30 Wispel Kalk, alles, wie ausdrücklich entgegen böswilliger Aussprengung bekannt gemacht wird, als wahres Geschenk zum Anbau, nicht nur als Vorschuß auf Hypothek.

Im Jahre 1732 wurde für von auswärts Zuziehende die Bauprämie von 1725 noch mehr als verdoppelt; schon auf 1 ½ Ruten Frontlänge wurden jetzt 48 ½ Thaler samt den genannten Naturalprämien gewährt. 1736 wurde die naturale Lieferung der Baumaterialien beseitigt und dafür auf 1 ½ Ruten Frontlänge 197 Thaler 20 Silbergroschen bezahlt.

Neben diesen allgemein bewilligten Bauprämien gingen dann noch specielle Begünstigungen einzelner Personen, namentlich von Beamten und Hofleuten her, denen oft nicht nur ein Teil, sondern die gesamten Baumaterialien geliefert wurden. Andererseits fehlte ein mehr oder minder gelinder Bauzwang ohne Vergünstigungen daneben auch nicht.

Schon 1722 hatte der König dem Magistrat von Berlin befohlen, auch seinerseits die Bauthätigkeit zu fördern. Die Baulustigen sollten statt der Baumaterialien 10 % des Hauswertes erstattet bekommen. Daraus scheint hervorzugehen, daß auch die Stadt bis dahin einen Teil des Baumaterials an die Bürger geliefert hatte.

Unter Friedrich dem Großen bewegte sich die Baupolitik bis zum Siebenjährigen Kriege im wesentlichen in den alten Bahnen. Insbesondere setzte er auch die Ansiedlung von Kolonisten außerhalb der Thore, die Friedrich Wilhelm I. in Rixdorf mit böhmischen Kolonisten begonnen hatte, in Neu-Schöneberg, im Nordwesten auf dem vom Fiskus occupierten Terrain der früheren Stadtherde und im Norden im sog. Voigtlande fort. Außer freiem Boden und wirtschaftlichen Beihilfen wurden den Kolonisten die üblichen

Steuerfreiheiten — die Accisefreiheit verstand sich hier von selbst, da das Land außerhalb der Thore lag — sowie Baumaterialien und Bauprämien in großem Umfange gewährt.

Später ging die Baupolitik Friedrichs des Großen in Berlin selbst zu einem System der Bauunterstützung über, das wir schon nicht mehr unter die Rubrik der Prämie bringen können, nämlich zum

3. Bau von Häusern auf Staatskosten. Daß die Stadt wahrscheinlich in ältester Zeit schon eigene Häuser besaß, die sie vermietete, wurde schon oben erwähnt. Bauen von Häusern aber auf Staatskosten, um sie an die Bürger bedingungslos zu verschenken, war Friedrich dem Großen vorbehalten. Das System des Verschenkens soll damit nicht besonders empfohlen sein. Außer dem Übelstande, daß es notwendig eine ungerechte Bevorzugung einzelner einschließt, zeigte sich auch noch der, daß es eine besondere Art von Bauspekulation hervorrief, während es doch ein Mittel zur Bekämpfung der Bauspekulation sein sollte. Es bildeten sich nämlich, wie berichtet wird, Ringe von spekulativen Köpfen, die alte Häuser, von denen sie annahmen oder wußten, daß sie bald vom Könige abgerissen und auf dessen Kosten neu erbaut werden würden, durch Kauf an sich brachten und damit auch das königliche Gnadengeschenk. Eine Entgeltlichkeit der staatlichen Bauthätigkeit wiederum hatte große Schwierigkeiten, weil es sich durchweg nicht um ganz neue Häuser auf bisher unbebauten Grundstücken handelte, sondern um Ersatzbauten für schon vorhandene. Die Einziehung einer Zwangsrente für den Wertzuwachs des Hauses wäre nicht wohl angängig, in vielen Fällen geradezu unmöglich gewesen. So blieb nichts anderes übrig, wenn man überhaupt den Zweck der schnellen Vermehrung der Wohnungen und Verschönerung der Stadt erreichen wollte (denn um diese beiden Zwecke handelte es sich), als das Bauprämiensystem bis an seine äußerste Grenze auszudehnen, und das ganze Haus unentgeltlich zu erstellen.

Im Jahre 1769, nachdem die Finanzreform von 1765 die nötigen Mittel an die Hand gegeben hatte, begann Friedrich das Bauen von Häusern, indem er am Schloßplatz und in der Breiten Straße sechs Häuser niederreißen und auf Staatskosten erbauen ließ. 1770—73 wurde sodann die große Hälfte der Häuser unter den Linden abgebrochen und neu erbaut, dann kamen die Königstraße, Leipzigerstraße, Dönhofsplatz und Spittelmarkt an die Reihe. In einigen Fällen begnügte man sich mit dem Aufbau eines Stockwerks. Die meisten der königlichen Bauten waren vierstöckig. Nach Nikolai wurden 1769—77 in der Innenstadt 149 Bürgerhäuser auf Staatskosten errichtet und, nach einer kurzen Unterbrechung durch den bayrischen

Erbfolgekrieg, von 1779—1786 mindestens noch 100. Dies sind jedoch nur die nachweislichen Zahlen; in Wahrheit waren sie größer. Die Gesamtzahl der großen Bürgerhäuser, die in Berlin auf Staatskosten gebaut wurden unter Friedrich d. Gr., hat jedenfalls 300 betragen. Die Kosten betrugen 1780—85 allein 1 140 300 Thaler.

Nebenbei sei hier noch bemerkt, daß der König in Potsdam noch freigebiger war als in Berlin, indem dort während seiner Regierung nicht weniger als 620 Bürgerhäuser errichtet und verschenkt wurden mit einem Aufwande von 3 151 271 Thalern, und daß er auch die anderen Städte in Brandenburg, Pommern, Posen und Schlesien nicht vernachlässigte, indem z. B. in den kleinen märkischen Städten von 1766—86 444 000 Thaler, und im einen Jahre 1782 für kleinere Städte der Monarchie sogar 409 000 Thaler an Bauhilfsgeldern bezahlt wurden.

Unter der Rubrik „Bau von Häusern auf Staatskosten" möge auch nochmals erwähnt werden, obwohl es eine etwas andere Bedeutung als der unentgeltliche Bau von Privatwohnungen hat, daß der König nach dem Siebenjährigen Kriege auch mit der Unterbringung der Soldaten in Kasernen begann, um für die Civilbevölkerung Raum zu schaffen. 1763—1767 wurden in Berlin acht Kasernen erbaut, denen in den siebziger und achtiger Jahren weitere nachfolgten.

Friedrich Wilhelm II. entfaltete im Anfang seiner Regierung eine ebenso rege Bauthätigkeit in Privathäusern wie sein Vorgänger in den regsten Jahren. 1787 und 88 ließ er annähernd 100 Häuser errichten. Allmählich aber schläft der staatliche Häuserbau ein. Reste freilich finden sich noch unter Friedrich Wilhelm III., sogar nach den Befreiungskriegen.

4. Das Eigentums- und Mietrecht. Zu den Mitteln, die Bau- und Wohnungsverhältnisse zu regeln, gehörten ferner auch die Eingriffe, welche nach damaligen Rechtsanschauungen der Fürst sich in die noch nicht wie heute konsolidierten Eigentumsverhältnisse gestatten durfte.

Ursprünglich beanspruchten, wie wir sahen, Staat und Stadt das Obereigentum über den ganzen städtischen Grund und Boden. Durch Zahlung des Grundzinses wurde dieses Obereigentum anerkannt. Allmählich ging der Grundzins in die Steuer über, sein ursprünglicher Charakter verwischte sich vielfach, mag er auch kapitalisiert und abgelöst worden sein. So entstand das städtische Privateigentum am Grund und Boden.

Lange aber wirkte noch das Bewußtsein des ursprünglichen Zustandes nach. Noch bei den Stadterweiterungen im 17. Jahrhundert, beim Werder und bei der Dorotheenstadt wurde das bei der ursprünglichen Gründung beobachtete Verfahren beibehalten und das Bauland gegen einen Grundzins

an den Grundherrn (im zweiten Falle war es die Kurfürstin) ausgethan. Erst bei der Anlage der Friedrichstadt wurde mit dem aus dem Mittelalter übernommenen System der Aufrechterhaltung eines grundherrlichen Obereigentums vollständig gebrochen; die Baustellen wurden ganz umsonst an Baulustige zu freiem Eigentum abgegeben.

Besonders im Enteignungsrecht zeigte sich die noch laxe Auffassung vom privaten Grundeigentum. Die Enteignung fand in einem sehr formlosen und abgekürzten Verfahren statt, auf der Basis des obrigkeitlich festgestellten Ackerwertes. Bei der Anlage der Friedrichstadt wurde das nötige Terrain, soweit es nicht schon im Besitze des Kurfürsten war, einfach den kölnischen Hufenbesitzern nach der Taxe der kurfürstlichen Beamten zum Garten- und Ackerwert bezahlt und vom Kurfürsten in Besitz genommen. Irgendwelche principielle Schranken des Enteignungsrechtes kannte die Zeit überhaupt nicht. Es galt rechtlich als ein Ausfluß des staatlichen dominium eminens und als Befugnis des Landesherren. In vielen Fällen wurde es mit großer Rücksichtslosigkeit gehandhabt. Eine Besitzerin hatte für das Terrain des heutigen Gendarmenmarktes erst 1000, dann 600 Thaler verlangt. Der König setzte den Preis einfach auf 206 ¼ Thaler fest. Widerspruch gab es nicht. Häufig scheint das Verfahren so gewesen zu sein wie bei der Anlage der Stralauer Vorstadt. Der Magistrat erhielt die Weisung, die Baustellen an der Straße in gehöriger Breite und Tiefe ausmessen zu lassen und sie Baulustigen anzuweisen, „welche dann denen bisherigen Eigentümern, was sie an Äckern und Wiesen verlieren sollten, vergütigen sollten".

Manchmal erinnert sich in später Zeit der Staat noch seines Obereigentums. So wurde 1763 der St. Georgengemeinde ihr Kirchhof ohne jede Entschädigung einfach weggenommen, wobei kurzweg erklärt worden sein soll: die Kirche habe kein Recht zu dem Platze, da aller Grund und Boden der Stadt dem Könige zustehe.

Ein interessantes und wichtiges Überbleibsel des Obereigentums des Staates ist auch das von den Fürsten beanspruchte Recht, den Besitzer eines Baugrundstückes einfach zu expropriieren, wenn er es unbenützt liegen läßt. Es läßt sich als eine Art Heimfallrecht im lehensrechtlichen Sinne auffassen.

Mit voller Deutlichkeit wird dieses Recht in dem schon erwähnten Patent des Großen Kurfürsten von 1667 geltend gemacht. Es heißt darin, daß die Eigentümer der wüsten Stellen, falls sie nicht „zum längsten in einem halben Jahre zum Bau wirklich thun sollten, sie ihres daran habenden Rechtes verlustig und die Stelle demjenigen, der solche alsofort bebauen

wollen, umbsonst gegeben werden soll". Und des öfteren wird später dieser Grundsatz wiederholt, so unter Friedrich Wilhelm I. 1721 und 1722 in Edikten, welche alte kurmärkische Städte betreffen. Es heißt darin, daß die vom Besitzer nicht bebauten Hausstellen „dem Publico verfallen" und „die Besitzer und Creditores hypothecarii alles daran habenden Rechtes verlustig" würden. Selbstverständlich galt dieses Recht auch für diejenigen Baustellen, die der Fürst den Bürgern zum Zwecke der Bebauung zugeteilt hatte.

Das Allgemeine Landrecht (I. Teil, Titel 8, §§ 33—59) hat die Bestimmungen der Edikte in der Weise übernommen, daß es den Eigentümer eines verfallenen oder abgebrannten Hauses zu dessen Wiederherstellung verpflichtet; kann oder will er es nicht wieder herstellen, so ist die Obrigkeit berechtigt, es öffentlich zu versteigern, den Kaufpreis erhält der Eigentümer nach Abzug etwaiger Aufwendungen, die die Obrigkeit zur Erhaltung des Hauses gemacht hat. Feuersocietätsgelder kommen dem Erwerber der Baustelle, nicht dem bisherigen Eigentümer zu. Diese Bestimmungen sind durch das preußische Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch ausdrücklich aufrecht erhalten und also noch heute in den landrechtlichen Provinzen Preußens geltendes Recht.

Die viel umfassendere Baupflicht eines jeden Baustellenbesitzers gilt dagegen bekanntlich nicht mehr und man hat auch nicht an die Möglichkeit gedacht, sie wieder einzuführen. Wohl dagegen hat man Vorschläge gemacht, durch eine hohe Baustellensteuer denselben Zweck zu erreichen, nämlich die Besitzer von Bauland durch Erhöhung der toten Kosten zum schnelleren Bebauen zu veranlassen.

Anhangsweise sei hier auch noch erwähnt, daß Friedrich d. Gr. in zwei Fällen auch in die Mietverhältnisse kraft seiner absoluten Herrschergewalt entscheidend eingriff. Das eine Mal handelte es sich um die Bekämpfung außerordentlicher Mietsteigerungen im Gefolge der ersten großen Häuserspekulationsperiode nach dem Siebenjährigen Kriege. Der starke Besitzwechsel verbunden mit einer Überzahlung der Häuser verursachte eine bis dahin unerhörte Steigerung der Mieten, die durchzusetzen den neuen Hausbesitzern besonders dadurch erleichtert wurde, daß sie den Grundsatz: Kauf bricht Miete, rücksichtslos anwandten. Dieser „Wucher mit Häusern" erregte nun das „größte Mißfallen" des Königs und kurz entschlossen wandte er zur Beseitigung das radikalste Mittel an, indem er eine Verordnung an das Kammergericht ergehen und in allen Berliner Kirchen von den Kanzeln proklamieren ließ, daß einstweilen bis „allenfalls noch wirksamere Maß-

regeln" ergriffen würden, für Berlin „die bishero beobachtete gemeine Rechts-Regel: Kauf bricht Miete" aufgehoben sein sollte.

Die noch wirksamere Maßregel aber bestand darin, daß er denjenigen „christlichen Particuliers, auch Juden, so die besten und größten Häuser an sich zu bringen Gelegenheit gefunden" und an der Steigerung der Mieten guten Teils dadurch Schuld seien, daß sie, ohne wegen ihrer Bedienung, nombreusen Familien oder starken Verkehrs dazu gezwungen zu sein, sie allein bewohnten, kurzer Hand anbefahl, solches „aus Übermuth und zur Üppigkeit" nicht ferner zu thun, sondern so viel Familien wie nach Beschaffenheit der Häuser möglich, mietweise darin aufnehmen sollten. Wenn sie sich dazu nicht gutwillig verständen, sollten sie dazu „durch rechtlichen Zwang" angehalten werden.

Es giebt wohl kaum eine bessere Illustration für die guten und schlechten Seiten des Absolutismus wie diese Verordnungen. Die Vorteile des Rechtsstaates sind eben durch die Nachteile eines langsamen und umständlichen Gesetzgebungs- und Verwaltungsmechanismus erkauft worden.

VI. Baupolizei und Bauordnung.

Wie wir sehen, wurde die Baupolizei ursprünglich von der Stadt ausgeübt. Mit dem Wachsen der fürstlichen Gewalt und seitdem sie überhaupt die Bau- und Wohnungsfrage in die Hand genommen, ging auch die Baupolizei auf den Staat über.

Im Jahre 1660 erließ der Große Kurfürst eine Gassenordnung, deren Ausführung jedoch noch dem Magistrat überwiesen wurde. Als dieser sich dazu nicht fähig erwies, brachte der Kurfürst die hauptstädtische Polizei ganz in seine Gewalt und schuf sich selber die nötigen Organe. Die Verordnungen bezogen sich auf Reinigung und Pflasterung der Straßen, Straßenbeleuchtung, Beschränkungen der Baufreiheit namentlich bezüglich der Anlage von Scheunen, Schweinekoven u. dergl. innerhalb der Ringmauer, der Zulässigkeit von Stroh- und Schindeldächern und hölzerner oder lehmener Schornsteine. Sogar an eine Wasserleitung wurde damals schon gedacht, der Plan aber wegen seiner Kostspieligkeit wieder fallen gelassen. Das Feuerlöschwesen wurde neu organisiert.

Mit durchgreifendem Erfolge wandte sich aber erst Friedrich Wilhelm I. der Baupolizei wieder zu. 1720 wurde die Beseitigung aller feuergefährlichen Dächer innerhalb Jahresfrist befohlen. Die Durchführung dieser Verordnung wurde wesentlich dadurch gefördert, daß für die Umwandlung

in Ziegeldächer ein barer Zuschuß von 8 % der Kosten aus der Accisekasse gewährt wurde.

Obwohl sie nicht zur Baupolizei im modernen Sinne des Wortes gehören, sei an dieser Stelle auch der Maßregeln gedacht, die den Zweck verfolgen, die Baukosten zu regulieren und auf einer für beide Interessentenkreise, die Bauherren und die Bauhandwerker angemessenen Höhe zu halten. Wie alles Gewerbe in der Zeit der Zunftverfassung der Reglementierung unterlag, bestanden natürlich auch für das Baugewerbe im Mittelalter und bis in die Neuzeit hinein obrigkeitliche Taxen für Materialpreise und Arbeitslöhne.

Das letzte und wichtigste derartige Reglement ist die ausführliche Bau-Taxa von 1755 für die Städte der Churmark, vornehmlich aber für Berlin und Potsdam, die als ihren Zweck bezeichnet, sowohl jedem Handwerker „sein reichliches Brot" zu sichern als auch eine übermäßige Verteuerung des Hausbaues zu verhindern. Specielle Erlasse gegen das Anbringen von Stuckaturarbeiten an der Außenseite der Häuser, augenscheinlich auch, um die Baukosten zu verringern, waren schon 1752 ergangen. Der Bautaxe verdanken wir die Möglichkeit, die Baukosten von Wohnhäusern im 18. Jahrhundert zu berechnen, worauf noch zurückzukommen sein wird.

In neuerer Zeit (ich bin genötigt, hier einen großen Sprung zu machen) ist der Erlaß von baupolizeilichen Gesetzen und Verordnungen bekanntlich zwischen Reich, Staat, Kommunalverbänden und Kommunen geteilt. Die Ausübung der Baupolizei liegt regelmäßig bei den Lokalbehörden.

Bedeutungsvoll für die Boden- und Wohnungsfrage ist die Neuordnung der ganzen preußischen Verwaltung, die sich in den siebziger und achtziger Jahren vollzog und mit den Resten des alten patriarchalischen Staates aufräumte. Sie wurde eingeleitet durch die Kreisordnung von 1872, abgeschlossen durch die Landgemeindeordnung von 1891.

Mit der Einführung der Selbstverwaltung wurde die Verwaltung in allen Instanzen dem Einfluß der lokalen grundbesitzenden Interessen in viel höherem Grade als bisher unterworfen, am stärksten aber natürlich in den Gemeinde- und Ortspolizeibehörden. Die gutsherrliche Polizei wurde aufgehoben. Diese Maßregeln waren für die bauliche Entwicklung der Berliner Vororte von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Hier hatte bisher meistens die Baupolizei in den Händen der kgl. Domänenämter gelegen, die im Dienste der Kolonisation und Besiedelung geschult und sehr sachverständig vorgegangen waren. An ihre Stelle traten jetzt die Ortspolizeibehörden, die einerseits im Anfang vielfach der nötigen Sachkenntnis

nach P. Voigts Urteil entbehrt haben sollen, mangelhaftes technisches Personal gehabt und den modernen baupolizeilichen Aufgaben ziemlich verständnislos gegenübergestanden hätten, andererseits auch viel weniger als die Domänenämter der Beeinflussung der grundbesitzenden Interessenten entrückt gewesen wären. Ob es ihnen in jeder Beziehung zum Vorwurf zu machen ist, daß sie den Hochbau in den Vororten zuließen, wird noch näher zu untersuchen sein.

Berlin schied 1875 aus dem Kommunalverbande und zweimal wurde nachher sein Weichbild erweitert, 1878 im Osten und 1881 im Westen, indem der Gutsbezirk Tiergarten einverleibt wurde. Die erste Einverleibung hatte 1861 stattgefunden. Bis dahin hatte die mittelalterliche Gemarkungsgrenze die Stadtgrenze gebildet.

In Berlin galt bis 1887 die Bauordnung von 1853, in allen näheren und weiteren Vororten, soweit sie Landgemeinden oder Gutsbezirke waren, die Baupolizeiordnung für das platte Land des Regierungsbezirks Potsdam von 1872, die ihrerseits nur eine wenig veränderte Wiederholung älterer Verordnungen war. Wie alle älteren Bauordnungen war sie fast ausschließlich vom Gesichtspunkt der Sicherung gegen Feuersgefahr geleitet; ihre sanitätspolizeilichen Beschränkungen waren äußerst dürftig und vage, namentlich kannte sie keinerlei Beschränkung der Höhe der Gebäude oder der Größe der Baufläche. Hier galten die allgemeinen Normen, wonach die Höhe der Gebäude sich nach der Straßenbreite richtet, worin aber thatsächlich keine Beschränkung lag, da die Dorfstraßen meistens breit genug waren, um jeden Hochbau zu gestatten. Eine wirkliche Beschränkung konnte in den Bestimmungen über die Entfernungen der Gebäude voneinander liegen. Gebäude ohne feuersichere Bedachung, die hier nicht in Betracht kommen, mußten einen Abstand von 10—20 m halten, aber auch für alle übrigen Gebäude galt eine Bauweite von 5 m als Regel. Hiervon konnte jedoch dispensiert werden, wenn das eine Gebäude eine Brandmauer hatte, und dieser Dispens wurde schon vor 1887 regelmäßig erteilt, wo es sich um eine städtische Bebauung handelte. In Teilen von Schöneberg, Rixdorf und Charlottenburg hatte sich daher der Berliner Typus des Miethauses längst eingebürgert.

In Charlottenburg galt die Baupolizeiordnung für die Städte des Regierungsbezirks Potsdam von 1872. Auch sie enthält keine Bestimmungen über die Höhe der Gebäude. Die Flächenausnutzung war insofern beschränkt, als ein Hofraum von mindestens 36 qm vorgeschrieben war. Eine rechtliche Handhabe zur Verhinderung der Errichtung von sog. Mietkasernen war hier in keiner Weise vorhanden. Die geschlossene Bebauung wurde

geradezu als Regel gefordert. Das große Miethaus fand daher hier auch nach Eröffnung der Stadtbahn (1882) allgemein Eingang.

Am 15. Januar 1887 wurde nun für Berlin eine neue Bauordnung erlassen, und noch im selben Jahre wurde sie von der kgl. Regierung in Potsdam auf fast sämtliche Vororte ausgedehnt. Die Bedeutung dieses Schrittes für die Wohnungsfrage liegt nach dem Gesagten weniger darin, daß sie nach den früheren Bauordnungen etwa noch vorhandene Hindernisse des großstädtischen Hochbaues wegräumte; denn solche Hindernisse hatten kaum noch bestanden; als vielmehr in dem Umstande, daß sie den bestehenden Entwicklungstendenzen freien Lauf ließ, statt eine Beschränkung zur Erhaltung des Kleinbaues auf den Vororten zu versuchen, wofür damals von anderer Seite lebhaft eingetreten wurde.

Einen solchen Versuch machte denn auch der Landrat des Kreises Teltow auf eigene Hand, indem er am 15. Dezember 1891 eine Baupolizeiordnung für seinen Kreis mit sehr viel weiter gehenden Baubeschränkungen erließ. Er hatte jedoch keinen Erfolg, da seine Verordnung nach kurzem Bestande für rechtsungültig erklärt wurde, weil sie den Bestimmungen der von höherer Instanz erlassenen Bauordnung von 1887 zuwiderliefe.

Die Frage der Revision der Bauordnung kam jedoch damit wieder in Fluß und am 5. Dezember 1892 wurde eine neue *Bauordnung für die Vororte* von Berlin erlassen, die 1893 in Kraft trat und ein Nachgeben in der Richtung weiterer Beschränkungen deutlich erkennen läßt. Nach dieser sind gegenwärtig für Berlin und Umgegend folgende *Bauordnungsgebiete* zu unterscheiden:

I. Das Gebiet der *Berliner Hochbauordnung* von 1892 (revidiert 1897). Es umfaßt das Gebiet der Stadt Berlin, Charlottenburg mit Ausnahme von Westend und im Süden und Osten noch die innerhalb der Ringbahn liegenden Vorortgebiete.

Innerhalb dieses Gebietes wurden 1898 wiederum einige Teile von Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Rixdorf und Treptow einer jedoch kaum nennenswerten Beschränkung bezüglich der bebaubaren Fläche unterworfen.

II. Das Gebiet des *Vororthochbaues* (Bauordnung für die Vororte von 1892).

Innerhalb dieses Gebietes werden zwei ineinandergreifende Untergebiete mit veränderlichen Grenzen unterschieden, nämlich:

1. das der *Grundstücke I. Klasse* an schon regulierten und kanalisierten Straßen, bei denen eine Flächenbebauung von $^5/_{10}$ (bei Eckgrundstücken $^6/_{10}$) und eine Höhenbebauung bis zu vier bewohnten Stockwerken zulässig ist.

2. Das der Grundstücke II. Klasse an noch nicht regulierten und kanalisierten Straßen, bei denen eine Flächenbebauung von 4/10 (bei Eckgrundstücken 5/10) und eine Höhenbebauung bis zu 15 m und drei Stockwerken zulässig ist.

Sogenannte Kleinbauten von höchstens 9 m Höhe dürfen mit einer Flächenbebauung von 7/10 bezw. 8/10 auf beiderlei Grundstücksklassen errichtet werden.

III. Das Gebiet der landhausmäßigen Bebauung. (Bauordnung für die Vororte von 1892.)

Die größte zulässige Flächenbebaung beträgt hier 3/10 (bei Eckgrundstücken 4/10). Die Höhe der Gebäude ist dadurch beschränkt, daß nicht mehr als zwei zum dauernden Aufenthalt bestimmte Stockwerke übereinander angelegt werden dürfen. Es kann jedoch auch das Keller- und Dachgeschoß bis zu 3/4 bezw. 1/2 der Fläche zu Wohnzwecken benutzt werden.

Offene Bebauung mit einem Bauwerk von 14 m ist vorgeschrieben; doch dürfen zwei Nachbargebäude mit einer Gesamtfrontlänge von höchstens 40 m auch unmittelbar nebeneinander gebaut werden, und an Straßenecken sogar drei Gebäude mit je höchstens 40 m Frontlänge in jeder Straße.

IV. Das Gebiet der Bauordnung für das platte Land von 1872 mit einem Nachtrag vom 29. Mai 1890.

Es ist hier eine Höhe der Gebäude von 10 m überall erlaubt, höhere nur an breiteren Straßen entsprechend der Straßenbreite bis zu 19 m. Bewohnte Stockwerke sind vier zulässig, außerdem auch Kellerwohnungen. Auch auf dem platten Lande sind große Miethäuser darnach möglich.

V. Das Gebiet der Bauordnung für die Städte des Regierungsbezirks Potsdam (Baupolizeiordnung von 1872, revidiert 1894). Bebaubar sind hier 3/4 der Fläche, bei Eckgrundstücken sogar 4/5 wenn die Gesamtfläche höchstens 500 qm beträgt. Die Maximalhöhe beträgt bei entsprechender Straßenbreite 18 m. Vier Stockwerke dürfen Wohnzwecken dienen, wobei bewohnte Keller und Dachräume als Geschosse gelten.

Diese Bauordnung ist für die Umgegend von Berlin, nicht nur für Spandau, sondern auch für kleine Landstädte wie Straußberg praktisch geworden.

VI. Wäre noch zu erwähnen das Gebiet der Villenkolonien wie Westend und Grunewald, die sich durch Eintragung von Baubeschränkungen in das Grundbuch gewissermaßen eine private Bauordnung geschaffen haben.

Im allgemeinen ist noch zu bemerken wichtig, daß die in der Straßenbreite liegenden Beschränkungen der Bauhöhe fast überall durch die that-

sächlich gewählte Straßenbreite bedeutungslos geworden sind. Für die Bezirke der geschlossenen Bebauung des Kreises Teltow ist sogar die Anlage von weniger als 15 m breiten Straßen direkt durch Polizeivorschrift verboten; nur für die Landhausbezirke ist die erlaubte Mindestbreite 12 m.

Die sonstigen Beschränkungen der Bauordnung hat man im übrigen durch geschickte Auslegung der wenig präcisen Bestimmungen über die bauliche Beschaffenheit von Dachgeschossen und Kellern und von deren wohnlicher Benutzung, sowie mit Benutzung der mancherlei Zugeständnisse bezüglich der offenen Bauweise in den Landhausbezirken in sehr vielen Fällen umgangen und dadurch auch dort das große Miethaus möglich gemacht, wo es nach dem Sinn des Gesetzes ausgeschlossen sein sollte.

Parterreräume, deren Fußboden nur ganz wenig unter dem Straßenniveau lag, und die im übrigen die normale Höhe von Wohnräumen hatten, hat man zu Kellern gestempelt und aus den Dachgeschossen hat man ebenfalls durch Einschaltung eines Drempels zwischen dem zweiten Stock und dem Dach und Verflachung dieses ganz leidliche Wohngeschosse geschaffen. Ferner legte man zwei derartige Gebäude nebeneinander und erzielte dadurch eine Frontlänge von 40 m, an Straßenecken sogar durch Zusammenlegen von drei Gebäuden eine solche von 80 m. So entstand auch in den Landhausbezirken ein bis dahin unbekannter Typus des großen Miethauses. Die Versuche der Verwaltungsbehörden, die Entstehung dieser „Landhausmietkasernen" zu verhindern, scheiterten an der wörtlichen Auslegung des Gesetzes durch die Oberverwaltungsbehörde.

Selbst in der Villenkolonie Grunewald haben die von der Kurfürstendamm-Gesellschaft vorgeschriebenen und im Grundbuch eingetragenen Baubeschränkungen, die übrigens nicht viel weiter gehen als die der öffentlichen Bauordnung für die Landhausbezirke, die Errichtung von geräumigen Miethäusern nicht verhindert, so wenig wie die Bauspekulation hier vor den Villen der Beamten, Gelehrten und Künstler halt machte.

Aber nicht nur das Landhaus ist so in seiner Verbreitung entgegen der Absicht der Gesetzgeber eingeengt worden, auch das Gebiet der sogenannten Grundstücke II. Klasse im Vororthochbau ist nachträglich außerordentlich beschränkt, stellenweise ganz beseitigt worden. In dieser Richtung wirkte namentlich der § 12 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 betr. Anlegung von Straßen und Plätzen. Es kann darnach nämlich durch Ortsstatut der Bau von Wohnhäusern an nicht kanalisierten Straßen überhaupt verboten werden, und nach Berliner Vorbild ist thatsächlich in den meisten Vororten mit geregelter Kanalisation d. h. also in fast allen näheren Vororten, von diesem Paragraphen Gebrauch gemacht worden.

Neben dem stillen Kampfe durch Umgehung der bestehenden Vorschriften erhob sich jetzt auch wieder ein offener Kampf der Interessenten gegen die Bauordnung von 1893, namentlich gegen die Abgrenzung der Landhausbezirke. Wenn die Regierung diesem Ansturm auch principiell nicht nachgab, so wurde doch schon 1894 die Abgrenzung der Landhausbezirke einigen Änderungen unterworfen und 1897 gaben die „Abänderungsbestimmungen" noch einige weitere Landhausgebiete der gewöhnlichen Bebauung frei. Außerdem wurde für einige Bezirke, nämlich Friedenau, Pankow und einen Teil von Steglitz, das dreistöckige Landhaus für zulässig erklärt. Der Versuch, das Dach- und Kellergeschoß genauer zu definieren, der ebenfalls bei dieser Gelegenheit unternommen wurde, hat das große Miethaus im Landhausbezirk nicht unmöglich gemacht, wohl aber die Dach- und Kellerwohnungen in dieser verschlechtert.

Das oben erwähnte Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften hat aber noch in anderer Hinsicht auf die Bau- und Wohnungsverhältnisse eingewirkt. Eine weitere Folge des ortsstatutarischen Verbots des Bauens an unkanalisierten Straßen ist nämlich die künstliche Einschränkung des für Bauzwecke in dem betreffenden Orte verfügbaren Landes. Ob es damit den Gemeindeverwaltungen, die sich von Grundbesitzerinteressen beeinflussen lassen, wirklich in die Hand gegeben ist, durch Verlangsamung des Ausbaues der Kanalisation die Bauthätigkeit systematisch zu beschränken und so durch Verminderung des Wohnungsangebots die Mieten und damit die Bodenpreise in die Höhe zu treiben, wird im VIII. Abschnitt erörtert werden.

In anderer Weise wirkt das Gesetz dagegen unzweifelhaft auf die Wohnungspreise ein. Nach § 15 des Gesetzes können durch Ortsstatut die Kosten der Anlage und Kanalisation neuer Straßen den anliegenden Eigentümern nach Maßgabe der Frontlänge ihres Grundstückes auferlegt werden. Das ist in Berlin und seinen Vororten allgemein geschehen. Die Folge ist, daß die Baukosten der Häuser an kanalisierten Straßen sich wesentlich verteuern, und daß die Verzinsung dieser Mehrkosten samt den ständigen Abgaben für den Betrieb der geschaffenen Einrichtungen hier wie immer in ähnlichen Fällen auf die Mieter abgewälzt werden und sie dauernd belasten.

Diese Erhöhung der Baukosten wirkt natürlich dahin, daß die Etagenhäuser, bei denen sich die Kosten auf die Stockwerke verteilen, bevorzugt werden, die überdies durch die Bestimmung begünstigt sind, daß die Kostenanteile der Anlage von Straßen, Kanalisation, Gasleitung u. s. w. nicht nach der Höhe, sondern allein nach der Frontlänge umgelegt werden.

Dagegen bedingen auch die hohen Miethäuser höhere Kosten der Anlagen,

einmal schon dadurch, daß sie ohne Kanalisation und Wasserleitung überhaupt kaum denkbar sind, und dann auch dadurch, daß sie mit Rücksicht auf die Rohrleitungen und den stärkeren Verkehr in den dichtbewohnten Straßen ein weit dauerhafteres, also kostspieligeres Pflaster erfordern, als es bei ausschließlichem Kleinbau nötig wäre. So besteht zwischen der sog. Mietkaserne und den Kosten für Kanalisation, Gas und Wasserleitung und Straßenpflaster Wechselbeziehung: Das große Miethaus bedingt höhere Straßenkosten, die höheren Kosten wiederum erfordern einen stärkeren Kostenträger als das kleine Eigentümerwohnhaus.

Auf die Frage des Zusammenhangs zwischen Bodenpreis und Bauordnung werden wir im VIII. Abschnitt zurückkommen.

VII. Hypothekenwesen, Feuerversicherung und der Baukapitalmarkt.

Schon sehr früh hatte sich in den mittelalterlichen Städten die Sitte herausgebildet, die Pfand- und Kaufverträge in ein Buch einzutragen, das sog. Stadtbuch oder Friedebuch. In Magdeburg bestand ein solches schon 1215 und da die märkischen Städte magdeburgisches Stadtrecht hatten, wurde die Einrichtung auf Berlin übertragen. Mit der Zeit wurden jedoch die rein chronologisch gemachten Eintragungen in das Stadtbuch unübersichtlich. Da wurde 1693 die Einrichtung eines Erb- und Lagerbuchs für Berlin befohlen, um in das Hypothekenwesen Ordnung zu bringen und vielfach vorgekommene betrügerische Überbeleihungen zu verhüten. In dieses Buch wurden die Grundstücke nach ihrer Lage eingetragen und bei jedem die Verschuldung sowie der Besitzwechsel verzeichnet. Die Rechtsgültigkeit von Pfandsetzung und Kauf hing von der Eintragung ab; der Grundbuchführer haftete mit seinem Vermögen für die Richtigkeit. Die nach diesen Grundsätzen 1722 ausgearbeitete Hypothekenordnung wurde auf alle Städte ausgedehnt. 1783 brachte die „Allgemeine Hypothekenordnung" und 1794 das Allgemeine Landrecht nur wenige Abänderungen. Die allgemeinen Principien des alten Grundbuchrechts, die Publizität, Specialität und Legalität des Grundbuchs sind auch von den neueren Änderungen des Grundbuch- und Hypothekenrechts unberührt geblieben.

Eine zweite für das Bau- und Wohnungswesen wichtige Institution war die Schaffung der städtischen Feuersocietät. Schon 1685 hatte der Große Kurfürst eine städtische Feuerkasse nach dem Muster der 1677 errichteten Hamburger Feuersocietät zu gründen versucht. Erst seinem

Nachfolger jedoch gelang es 1711, die Berliner Feuersocietät ins Leben zu rufen. 1718 bekam sie eine feste Organisation und ein ausführliches Reglement, das erst 1794 durch ein anderes mit einigen Abänderungen noch heute gültiges Reglement ersetzt wurde. Wie bei der Hypothekenordnung, so sind auch hier die eigentlichen Principien: Versicherungszwang für alle Privathäuser, Werttaxierung durch Bausachverständige, kein Prämien-, sondern Umlageverfahren, von Anfang an dieselben geblieben.

Für den Kauf und die Beleihung von Häusern war die Feuertaxe von besonderer Bedeutung. Sie diente in der Folge bei der Bemessung der Kaufpreise sowie der Höhe der Hypotheken als zuverlässige Grundlage. Erst der neuesten Zeit mit ihrem Bauspekulantentum blieb es vorbehalten, diese Grundlagen zu erschüttern.

Der Hypothekarkredit begann, sobald die gesetzlichen Grundlagen geschaffen waren, sich zu entwickeln. Schon 1713 nehmen viele Bauherren fremde Kapitalien beim Bau ihrer Häuser in Anspruch. Es waren auch Hypotheken stark angeboten, da sie damals die einzige sichere Kapitalanlage boten, und der Zinsfuß war daher relativ niedrig (4—5 %). Trotzdem war die Verschuldung des städtischen Grundbesitzes im allgemeinen noch gering, wohl mit infolge der staatlichen Bauprämien. Es war auch nicht üblich, mehr als die Hälfte des Kaufpreises als Restkaufgeld hypothekarisch eintragen zu lassen, wie man aus Zeitungsannoncen aus dem letzten Jahrzehnt des Jahrhunderts entnehmen kann.

Dagegen war, wie ich einer handschriftlichen Tabelle entnehme, im Anfang des 19. Jahrhunderts (1815—20) die hypothekarische Belastung der Häuser schon eine sehr allgemeine und im Vergleich zu den Kaufpreisen und der Feuertaxe sehr erhebliche. Zwar haben wir es hier wegen der Kriegsjahre mit exceptionellen Verhältnissen zu thun. Die Häuserpreise waren während der Kriege offenbar stark gesunken und die Verschuldung hatte gleichzeitig zugenommen. In dem folgenden Jahrfünft (1820—25) erscheinen die Verhältnisse daher auch ganz wesentlich gebessert. Eine Zusammenstellung über Kaufpreise, Feuertaxen und Hypothekenbelastung im Friedrichswerder ergiebt für die beiden Jahrfünfte folgende Verhältniszahlen der Feuertaxe und der hypothekarischen Belastung zum Preise:

	Feuertaxe		Hypotheken	
	1815—20	1821—25	1815—20	1821—25
	%	%	%	%
Alle Grundstücke	77,7	52,3	79,4	49,1
Nur die belasteten Grundstücke	75,3	51,0	92,1	51,5

Während also im ersten Jahrfünft nach den Befreiungskriegen die Feuertaxe über 3/4 der Kaufpreise ausmacht, und die Hypotheken dieses Verhältnis noch erheblich übersteigen, hat sich fünf Jahre später die Lage so gebessert, daß die Feuertaxe nur 1/2 des Preises im Durchschnitt ausmacht, und daß die Hypotheken durchschnittlich ein wenig unter der Feuertaxe bleiben. Im Jahre 1895 betrug die hypothekarische Belastung von 159 Grundstücken im Friedrichswerder 79 % des „gemeinen Werts".[1]

Eine gänzliche Umgestaltung hat seit den älteren Zeiten das Hypothekengeschäft erfahren. Während ehemals die Darleiher durchweg Privatleute waren, die ihre Ersparnisse sicher anzulegen wünschten, und die Hypotheken sich also auf viele kleine Gläubiger verteilten, treten in neuerer Zeit, namentlich seit den Gründerjahren, die Banken und großen Geldinstitute immer mehr in den Vordergrund. Zugleich ist es die Bauhypothek, welche statt der mit dem Baugeschäft in keinem Zusammenhang stehenden Hypothek auf alte Häuser einen immer breiteren Raum einnimmt. Das Hypothekengeschäft tritt direkt in den Dienst des Baugewerbes. Unter den Hypothekengläubigern der Grundstücke auf dem Hausvogteiplatz gab es bis 1870 keine einzige Bank oder sonstige juristische Person. Später verdrängen die Hypothekenbanken, Feuer- und Lebensversicherungsgesellschaften und andere großkapitalistischen Institute die kleinen Geldgeber immer mehr aus den ersten Stellen. Im Jahre 1895 gehörten im Friedrichswerder nur noch 30 % der Hypotheken Privatpersonen.

Wichtiger wie für die schon bebauten Teile der Altstadt ist diese Umgestaltung des Hypothekenmarktes für die noch im Ausbau begriffenen Vorstädte und Vororte. Hier beeinflußt der Umstand, daß das Darlehensgeschäft überwiegend in den Händen der Hypothekenbanken liegt, die Wohnverhältnisse in folgender Weise. Es ist äußerst schwer, zur Errichtung kleinerer Wohnhäuser die erforderlichen Gelder zu erhalten. Denn während einerseits die Hypothekenbanken mit ihren sog. Pfandbriefen die kleinsten Kapitalien heranzuholen wissen, sind sie anderseits gar nicht geneigt, kleine Objekte zu beleihen, weil diese verhältnismäßig viel mehr Verwaltungskosten verursachen als größere. Dazu kommt, daß die meisten Banken ihre festen Kunden haben, Terrain- und Bauspekulanten von großer Kapitalkraft, die fast stets in der Lage sind, alle bei der Bank verfügbaren Baukapitalien zu übernehmen. So kommt es, daß eine relativ kleine Anzahl von Groß-

[1] Dies ist die im allgemeinen aus dem durchschnittlichen Mietertrage der letzten zehn Jahre und einem aus Kaufpreisen in der betreffenden Straße gewonnenen Kapitalisationsfaktor berechnete Größe, die für Steuerzwecke als Wert eines Grundstücks gilt.

spekulanten die eigentlichen Träger der Entwicklung sind. Fast immer sind es dieselben, die bald im Süden, bald im Westen Terrains erwerben und parzellieren, und sie entweder auf eigenes Risiko oder mit Hilfe von Strohmännern mit Miethäusern besetzen. In der Regel baut ein solcher Großkapitalist gleich eine ganze Straße oder einen Häuserblock, und die Bank, mit der er arbeitet, kann unter Umständen die Kapitalien einer ganzen Pfandbriefserie auf einmal hier unterbringen. Mit der Großspekulation wird hier zugleich der Bau von großen Miethäusern außerordentlich gefördert.

Weiter kommt noch hinzu, daß namentlich seit 1893 infolge der neuen Normativbestimmungen für die Preußischen Hypothekenbanken, welche die Einschätzung der Häuser fast ganz in die Hand der Banken selbst legen, eine übertrieben hohe Bankbeleihung üblich geworden ist[1]. Diese ursprünglich vielfach bestrittene Thatsache ist ja neuerdings hinreichend offenbar geworden.

Im Zusammenhang damit steht die Übertaxierung der Gebäude durch die privaten Feuerversicherungsgesellschaften. Auch die städtische Feuersocietät war vielfach von der alten soliden Praxis abgewichen, indem sie den Versicherern nachgab, die durch Überschätzung ihres Gebäudes den Verkaufswert in die Höhe zu schrauben oder eine höhere hypothekarische Beleihung zu erlangen trachteten. Erst auf den Vororten bei den reinen Spekulationsbauten kam aber System in die Überversicherung und die ehemals sicheren Unterlagen für Beleihung und Preisbildung wurden so hier aufs schwerste erschüttert.

Das Interesse der Gesellschaften steht denen der Versicherungsnehmer nicht zu sehr entgegen. Die höheren Prämien und Provisionen locken, und die höheren Versicherungssummen lassen sich zur Reklame verwenden und schrecken wenig, da die Feuerlöscheinrichtungen stetig besser werden. Dazu kommt die große Konkurrenz — in Friedenau allein konkurrieren 22 Gesellschaften miteinander —, die gegen die Wünsche der Versicherer gefügiger macht. Endlich besteht, ganz abgesehen davon, daß die Feuerversicherungsgesellschaften vielfach selbst große Kapitalien auf Hypotheken ausleihen und daß umgekehrt eine Hypothekenbank auch Versicherungsverträge abschließt, zwischen dem Hypothekendarlehnsgeschäft und den Versicherungsgesellschaften häufig eine so enge Verbindung, daß in vielen Baugeldverträgen seitens des Geldgebers die Versicherung bei einer ganz bestimmten Aktiengesellschaft ver-

[1] Vgl. P. Voigt, Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze. Berlin 1899.

langt wird, und nicht selten auch die Mindestsumme der Versicherung vorher festgestellt wird.

Diese Verhältnisse des Geldmarktes wirken zusammen, um den spekulativen Großbetrieb im Baugeschäft und damit das specifische Objekt dieses Großbetriebes, das Massenmiethaus zu fördern. Zugleich wird damit aber bestätigt, was ich schon oben, gelegentlich der Bauordnung bemerkte. Die sog. Mietkaserne ist kein Produkt einer verfehlten Bauordnung, wie P. Voigt meint, sondern umgekehrt, recht geschichtsmaterialistisch, hat die Notwendigkeit des Großbetriebes im Baugeschäft, sich einerseits die erforderliche Kreditorganisation, anderseits diejenige Bauordnung geschaffen, welche allein ihren Zwecken entsprach. Der Bau kleiner Häuser zum Alleinbewohnen für den Mittelstand ist keine dem Großbetrieb adäquate Aufgabe. Diejenigen, welche diesen Bau befürworten, denken sich ihn auch regelmäßig nach der alten Art, mit dem zukünftigen Besitzer und Bewohner selbst als Bauherrn, von kleinen oder mittleren Bauhandwerkern ausgeführt, höchstens von einer Baugenossenschaft, die aber auch in dem Rahmen des Kleinbetriebes bleibt.

Es ist daher ein gefährlicher Irrtum, zu glauben, man könne durch eine bloße Änderung der Bauordnung den Bau kleiner Wohnhäuser erzwingen. Würde man es versuchen, so wäre eine Wohnungsnot die unausbleibliche Folge. Dem Kleinbau fehlt eben noch jene kapitalistische Organisation, die den Großbau so leistungsfähig macht, die ihn befähigt, wie wir gesehen haben, in fünf Jahren in Berlin und seiner Umgebung 368 000 Menschen unterzubringen. Die staatliche Baupolitik der preußischen Könige des 18. Jahrhunderts hatte denselben Grund. Dem damaligen kleinen Baugewerbe und der privaten Initiative wäre es einfach unmöglich gewesen, die damals anströmende Flut von Einwanderern unterzubringen; daher das Einspringen der Staatskasse, die damals die Rolle der modernen Hypothekenbank und Großkapitalisten übernahm. Heute liegen die Verhältnisse so, daß wohl der kapitalistische Großbetrieb im Baugewerbe vereint mit den Bodenspekulanten und den Hypothekenbanken durch die Mietkaserne das großstädtische Wohnbedürfnis prompt genug zu befriedigen vermag, der Kleinbetrieb mit selbstbauendem Bauherrn und ersparten Kapitälchen und die Baugenossenschaft mit ebenso mühsam zusammengebrachtem Kapital dazu aber nicht imstande ist. Daran ändert keine Bauordnung etwas. Erst wenn es möglich geworden ist, auch dem Kleinbau eine ebenso kräftige Kreditorganisation zur Seite zu stellen und ebenso reichliches Kapital zuzuführen wie dem Großbau, könnte daran gedacht werden, den Kleinbau systematisch zu fördern und eventuell durch Bauordnungen zu erzwingen. Damit soll nicht gesagt sein,

daß nicht heute schon bestimmte Gebiete dem Kleinbau reserviert werden können und sollen. Ohne dieses würde er nämlich durch die erdrückende Konkurrenz des großen Miethauses überhaupt unmöglich gemacht.

Zur Beleuchtung der thatsächlichen Verhältnisse auf dem Hypothekenmarkte seien nun hier nach handschriftlichem Materiale Zahlen über die hypothekarische Belastung der Grundstücke in den einzelnen Stadtteilen, sowie über den Anteil von Geldinstituten und Privatpersonen an der Beleihung gegeben:

	Zahl der Grundstücke	Belastung in % des gem. Werts	Von den Hypotheken gehörten		
			Geldinstituten		Privaten
			Hypothekenbanken	sonstigen	
			%	%	%
Alt-Berlin	117	70,1	61,5	8,9	29,6
Alt-Köln	42	128,7	27,5	6,6	65,9
Friedrichswerder	159	79,0	38,0	31,5	30,5
Dorotheenstadt	58	67,0	59,4	20,1	20,5
Friedrichs- und Dorotheenstadt	146	71,4	44,9	25,3	29,9
Innere Stadt	522	72,5	47,6	22,7	29,7
Neu-Köln	10	52,8	60,2	24,0	15,8
Louisenstadt diesseits des Kanals	290	73,1	37,7	22,6	39,7
Louisenstadt jenseits des Kanals	69	78,2	30,1	38,0	31,9
Stralauer Viertel	134	78,5	40,9	25,9	33,2
Königs-Viertel	40	72,1	20,7	31,6	47,7
Spandauer Viertel	21	80,0	41,5	14,5	44,0
Friedrich Wilhelmsstadt	22	66,7	27,9	26,6	45,5
Rosenthaler Vorstadt	98	88,1	40,1	33,4	26,5
Oranienburger Vorstadt	79	73,6	64,0	15,4	20,6
Wedding u. Gesundbrunnen	9	79,8	67,4	20,1	12,5
Moabit	95	86,4	53,3	23,5	23,2
Tiergarten	21	80,5	51,1	9,5	39,4
Untere Friedrichs-Vorstadt	42	58,6	23,1	21,3	55,6
Schöneberger Vorstadt	57	78,8	11,1	28,0	60,9
Tempelhofer Vorstadt	67	74,5	45,5	13,8	40,7
Äußere Stadtteile	1054	74,4	39,5	23,6	36,9
Ganz Berlin	1576	73,3	44,1	23,1	32,8

Die durchschnittliche Belastung der angeführten 1576 Grundstücke beträgt also 73,3 %, und von der Gesamtbelastung entfallen 67,2 % auf Geldinstitute, 32,8 % auf Private. In der inneren Stadt ist die durchschnittliche Belastung etwas niedriger als in den äußeren und neueren

Stadtteilen. Auffallend ist, daß in den äußeren Stadtteilen durchschnittlich das private Kapital stärker an den Hypotheken beteiligt ist wie in der inneren Stadt. Es überwiegt besonders in der unteren Friedrichs-Vorstadt und im Schöneberger Viertel; aber auch im Königs- und Spandauer Viertel sowie in der Friedrich Wilhelmstadt und ganz besonders in Alt-Köln (Breite Straße) ist es stark vertreten. Das Bankkapital dagegen überwiegt namentlich im Wedding und im Gesundbrunnen, ferner in Neu-Köln, in der Dorotheenstadt, der Oranienburger Vorstadt, in Moabit, der Rosenthaler Vorstadt, in Alt-Berlin und in der Dorotheenstadt. Eine erkennbare Gesetzmäßigkeit ergiebt sich also aus diesen Zahlen nicht, was wohl zum Teil in der Unvollständigkeit derselben seinen Grund hat. Es sind nur belastete Grundstücke ausgewählt. Die Zahl der unbelasteten in jedem Stadtteil war leider nicht festzustellen. Klareren Einblick in die Unterschiede der hypothekarischen Verhältnisse hätte man vielleicht erhalten, wenn man das Material nicht nach den historischen Stadtteilen, sondern nach der Bauzeit und sonstigem Charakter der Straßen geordnet hätte.

Diese Methode hat P. Voigt in Charlottenburg angewendet, wo er allerdings nur fünf Straßen, nämlich die Berliner und Christstraße als ältere Straßen, die Carmer-, Kant- und Wormserstraße als neuere Straßen behandelt. Darnach ergiebt sich, daß in den älteren Straßen die durchschnittliche Belastung der untersuchten belasteten Grundstücke 74 % des gemeinen Werts beträgt, in den neueren dagegen 95 %. Die Belastung der letzteren ist sofort nach der Bebauung erfolgt, während sie in den älteren Straßen zum Teil erst später entstanden ist. Es hängt dies damit zusammen, daß der nominelle Besitzer des Hauses in vielen Fällen nur der sog. Strohmann eines Hypothekengläubigers ist. Dieser übt thatsächlich das Eigentumsrecht aus; denn er kann durch Kündigung seiner den vollen Wert des Objektes betragenden Hypothek den nominellen Eigentümer jederzeit depossedieren. Manchmal auch hat der wirkliche Eigentümer sein Grundstück so hoch belastet, um auf diese Art sein Geld wieder für neue Spekulationen frei zu bekommen und vielleicht dabei sogar schon einen Teil des zukünftigen Wertzuwachses zu realisieren.

Noch deutlicher wird der Unterschied zwischen den älteren und neueren Straßen, wenn man die Hypotheken nach Rangklassen unterscheidet. Es entfielen nämlich auf

	1. Hypothek %	2. Hypothek %	3. u. folgende Hypotheken %
in den älteren Straßen . . .	60,5	20,3	19,2
in den neueren Straßen . . .	78,5	14,4	7,1

und es betrugen in Prozent des gemeinen Werts die

	1. Hypothek	2. Hypothek	3. u. folgende Hypotheken
	%	%	%
in den älteren Straßen . . .	44,7	15,0	14,2
in den neueren Straßen . . .	75,1	13,8	6,7

Die ersten Hypotheken sind meistens Bankhypotheken. Sie betrugen also in den älteren Straßen nicht einmal 9/20, in den neueren dagegen über 3/4 des gemeinen Werts, in der Carmerstraße sogar fast 9/10 desselben. Von den 36 ersten Hypotheken in den drei neuesten Straßen bewegten sich 13 zwischen 75 und 90 %, 5 sogar zwischen 90 und 100,2 % des gemeinen Werts. Dies waren die Thatsachen, die P. Voigt seiner Zeit auf die, übrigens schon vorher beobachtete Überschreitung der Beleihungsgrenze durch die Hypothekenbanken aufmerksam machten und zu seiner schon genannten Broschüre veranlaßten, in der sich noch weiteres Material zur Frage der Überbeleihung findet.

Die durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken in den in Betracht gezogenen Charlottenburger Straßen betrug 4,3 %. Daraus berechnet sich ein jährlicher Zinsbetrag von 606 606 Mark, dem als Nutzungswert der belasteten Grundstücke nur 668 225 Mark gegenüberstanden. Nehmen wir auch an, daß der Mietertrag höher als der berechnete Gebäudesteuernutzungswert ist, so ist doch sicher, daß die Hypothekenverzinsung den weitaus größten Teil des Mietertrages (etwa 6/7 desselben) verzehrt.

Auch für die Villenkolonie Grunewald ist eine hohe hypothekarische Belastung in Verbindung mit einer schwindelhaft hohen Feuertaxe bei den auf Spekulation gebauten Mietvillen nachzuweisen.

Von 41, etwa dem fünften Teile aller Ende 1897 bebauten Grundstücke waren 11 schuldenfrei. Die 30 belasteten trugen Hypotheken von durchschnittlich 66,3 % des gemeinen Wertes. In den Straßen jedoch, in denen die Mietvillen überwiegen, ist die Belastung erheblich höher. In fünf Fällen betrug die Belastung 75,5—83 %, in einem weiteren Falle 99,6 und in einem sogar 116 % des gemeinen Wertes. Die schuldenfreien Grundstücke dagegen waren durchweg solche, die vom Besitzer allein bewohnt wurden.

An der Beleihung waren Geldinstitute und sonstige juristische Personen mit nur 39 % der Summe beteiligt, darunter die Kurfürstendammgesellschaft mit 11 %, Hypothekenbanken mit ebensoviel, während 61 % auf Privatpersonen entfielen. Dieses Verhältnis dürfte auch für die Villenviertel der Stadt im allgemeinen zutreffen. Die Hypothekenbanken dienen vorwiegend dem spekulativen Großbetriebe der Miethausunternehmungen.

VIII. Die Preisverhältnisse des Bodens, der Häuser und der Wohnungen.

Die ältesten uns überlieferten Häuserpreise verdanken wir dem schon erwähnten Schoßkataster aus der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts. Darnach bewegen sich die Werte der Häuser und sog. Buden zwischen etwa 2100 und 24 heutigen Thalern. Der Gesamtwert der „Feuerstellen" wird in Berlin für 1572 auf 84 666 Schock Groschen = 211 665 damaligen Thalern oder 1 016 000 Mark angegeben. Auf jedes der 883 Häuser und Buden entfiel somit 96 Schock Groschen oder 1140 Mark. In Köln war der Gesamtwert der Häuser nach der zweiten überlieferten Taxe 47 000 Schock Groschen = 118 000 damaligen Thalern oder 560 000 Mark. Der Durchschnittswert eines Hauses war daher bei 386 „Feuerstellen" 122 Schock Groschen oder 1440 Mark.

Für Köln liegen zwei Taxen aus verschiedenen Zeiten vor — wie weit sie auseinander liegen, ist leider unbekannt —, die sehr erhebliche Preisunterschiede aufweisen. Um 60 % ist der Häuserwert inzwischen in Köln gestiegen. Also schon damals hatte jene Steigerung des Wertes begonnen, welche ebenso gesetzmäßig und unaufhaltsam für den Boden zu sein scheint wie die umgekehrte Bewegung für das Geld. Ein Teil der Wertsteigerung der Häuser im alten Köln a. d. Spree mag zwar auf Rechnung der besseren Ausführung der Gebäude zu setzen sein, der größere fällt ohne Zweifel dem Boden zu; denn auch der Wert des Ackerbodens war in derselben unbekannten Zeitperiode um 47 % gestiegen.

Aus der Zeit der fürstlichen Baupolitik im 17. und 18. Jahrhundert ist es nun außerordentlich schwer, richtige Bodenwerte zu gewinnen, da das Bauland, wenn nicht geradezu verschenkt, so doch unter Bedingungen an die Baulustigen übergeben wurde, die weit von denen abwichen, die im privaten Verkehr üblich gewesen sein müssen.

Im Friedrichswerder wurde um 1660 vom Kurfürsten Bauland zu einem jährlichen Grundzins von drei Silbergroschen, in der Dorotheenstadt 1673 sogar schon zu einem Grundzins von 1 1/2 Silbergroschen für die Quadratrute an Baulustige ausgethan. Wollte man den Grundzins als Verzinsung des Bodenwertes betrachten und durch Kapitalisation zum damals üblichen Zinsfuß von 6 % daraus den Bodenwert berechnen, so würde man in der Dorotheenstadt auf einen Thaler, im Friedrichswerder auf zwei Thaler für die Quadratrute kommen. Die Grundzinse im Friedrichswerder bewegen sich meistens zwischen zwei und acht Thalern für ein Hausgrund-

stück, was einer Fläche von 16—24 Quadratruten entsprechen würde. Ein Haus, dessen Grundzins zwei Thaler betrug, wurde nun für 700 Thaler verkauft, ein anderes, das 8 1/4 Thaler Grundzins zahlte, erlangte einen Preis von 3300 Thalern. Die Verzinsung dieser Kapitalien würde nach damaligem Maßstab 42 bezw. 198 Thaler betragen haben. Darnach hätte also damals der Bodenwert nur 1/21 bezw. 1/24 des ganzen Hauswertes ausgemacht. Nehmen wir aber selbst an, daß der wahre Bodenwert doppelt so hoch als der aus dem Grundzins berechnete gewesen sei, so würde der Bodenwert immer noch nicht 10 % des Hauswertes ausmachen.

Im Jahre 1729 setzte der König bei einer Expropriation den Preis einer Quadratrute Landes inmitten der Friedrichsstadt auf 6 gute Groschen fest, wofür der Besitzer allerdings vorher das fünffache, später das dreifache gefordert hatte.

Der Ackerwert hatte im Jahre 1691, nach einem Kauf zu urteilen, nur 16 Pfennige die Quadratrute betragen.

An Wohnungs- bezw. Hausmieten wurden uns aus dem Ende des 17. Jahrhunderts nur die der Prediger mitgeteilt; sie betrugen darnach 20 Thaler in der Vorstadt, 60 Thaler im Friedrichswerder.

Über die Gebäudepreise, berechnet nach den Herstellungskosten, erhalten wir sehr genaue Auskunft aus der Bau-Taxa von 1755. Die Baukosten eines vierstöckigen massiven Wohnhauses von 48 Fuß Frontlänge und 36 Fuß Tiefe beliefen sich darnach auf 6000 Thaler, die eines dreistöckigen auf 5000 Thaler, eines zweistöckigen 3650 Thaler und die eines einstöckigen 2400 Thaler, immer bei gleicher Grundfläche. Ein Fachwerkgebäude von gleicher Größe stellt sich bei 1—3 Stockwerken auf 1200, 1800, 2400 Thaler. Wir kommen auf diese Kosten weiter unten zurück.

Aus diesen Baukosten errechnet nun P. Voigt, nach einem nicht einwandfreien Verfahren die Mieten unter der Annahme, daß diese lediglich die fünfprozentige Verzinsung der Baukosten darstellen, und findet dann, daß die wirklichen Mieten, über die nur recht unbestimmte, zur Anstellung eines Vergleichs gar nicht hinreichende Angaben vorliegen, ungefähr jenen durch Rechnung gefundenen Mieten entsprechen. Darnach hätten die damaligen Mietpreise sich um die Mitte des vorigen Jahrhunderts noch unter der durch die niedrigsten Herstellungskosten der Gebäude gezogenen Grenze bewegt. Weder Bodenpreis noch Amortisation des Baukapitals und Reparaturkosten wären in Rechnung gestellt gewesen.

Aus dem Ende des Jahrhunderts (1785) werden dann noch einige weitere Preise von Gebäuden nach den Einschätzungen der Feuerkasse mitgeteilt. Der durchschnittliche Gebäudewert betrug jetzt 2860 Thaler, in der

Innenstadt 3538, in den Vorstädten 1705 Thaler. Als Miete nimmt P. Voigt wieder 5—6% des Gebäudewertes an, indem er sich auf Krünitz beruft, nach welchem in den polizeilichen Miettaxen gegen Ende des 18. Jahrhunderts der Mietzins regelmäßig auf 5% des Bauwertes festgesetzt worden sei. Er schließt nun aus diesen berechneten Mieten wie oben, daß bis zum Tode Friedrichs des Großen in Berlin bei Wohnhäusern eine wirkliche Grundrentenbildung so gut wie gar nicht vorhanden gewesen wäre. Nur bei Geschäftslokalen hätte eine Grundrente sich zu bilden begonnen. So werden für 1775 vom Mühlendamm Preise von Läden mitgeteilt. Ein kleiner Laden kostete 5—800 Thaler, ein mittlerer 1000—1800, große Läden sogar 4000 Thaler. Läden, die mit Lagerräumen und Wohnung verbunden waren, wurden sogar mit bis zu 16000 Thalern schon damals verkauft. In diesen Preisen käme unzweifelhaft eine gewisse Grundrente zum Ausdruck.

Ich kann mich nun der Meinung P. Voigts, daß bei Wohnhäusern damals keine Grundrente existiert hätte, nicht anschließen. Seine Berechnungen beruhen auf einer petitio principii. Wenn wirklich allgemein der Mietpreis nur eine Verzinsung der Baukosten darstellte, dann allerdings hätte der Eigentümer auf jede Grundrente verzichtet. Dem widerspricht aber die Thatsache, daß ein Bodenwert bestand. Wäre wirklich keine Grundrente vorhanden gewesen, dann hätten unbebaute Grundstücke auch keinen Wert und Kaufpreis haben können. Nun wird aber fortwährend von Käufern von Bauplätzen und dafür bezahlten Preisen berichtet. Die Schenkungen von Baugrundstücken seitens der Könige in den neu angelegten Stadtteilen konnten die Preise der Grundstücke in der Altstadt vielleicht drücken, nicht aber ganz beseitigen. Zeitweilig, z. B. nach dem siebenjährigen Kriege, waren sogar Mieten und infolge dessen auch Häuserpreise exorbitant hoch, wie ausdrücklich berichtet wird. Aus allem ergiebt sich, daß die Behauptung, die Grundrente sei durch die Baupolitik der preußischen Könige ganz unterdrückt worden, der Begründung entbehrt. Eine derartige Folge wäre auch gar nicht erwünscht gewesen, da sie jede private Bauthätigkeit unmöglich gemacht hätte, falls nicht allgemein die Baugrundstücke unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden wären. Das aber war unmöglich. Zeitweilig mögen die Mieten so niedrig gewesen sein, daß sie nur die Verzinsung des Baukapitals darstellten; aber offenbar hat Niemand dies für einen dauernden Zustand gehalten, sonst hätte man nicht fortgefahren, Grundstücke als Wertobjekte zu behandeln.

Nach Preisen aus dem Ende des 18. und Anfang des 19. Jahrhunderts betrug der Bodenwert am Hausvogteiplatz zwischen 3 und 32 Mark pro Quadratmeter, im Durchschnitt der bekannten Kaufpreise etwa 11 Mark.

Der Bodenwert betrug 19—44 % des Gesamtwerts. Allerdings war der Hausvogteiplatz schon damals der Sitz einer regen gewerblichen und geschäftlichen Thätigkeit; doch dienten die Gebäude noch bis weit über die Mitte des Jahrhunderts hinaus vorwiegend Wohnzwecken.

Außerordentlich niedrig waren die Preise der Grundstücke in den Kriegsjahren. In den Jahren 1815—20 noch überstieg nach Angaben aus dem Friedrichswerder in zahlreichen Fällen die Feuertaxe den Kaufpreis, so daß man bei mechanischer Berechnung des Bodenwerts durch Subtraktion des Gebäudewerts (Feuertaxe) vom Gesamtwerte, auf einen negativen Bodenwert kommen würde. Im Durchschnitt betrug damals die Feuertaxe etwa 78 % des Gesamtwertes, so daß auf den Grund und Boden nur 12 % entfallen würde. In den Jahren 1820—25 dagegen war der Bodenwert schon wieder so gestiegen, daß er durchschnittlich im Friedrichswerder etwa 48 % des Gesamtwertes betrug. Ungefähr dasselbe Verhältnis scheint auch noch in den 40 er und 50 er Jahren bestanden zu haben, wo, nach einigen Kaufpreisen zu schließen, Gebäudewert und Bodenwert ungefähr den Gesamtpreis halbierten, obwohl inzwischen eine bedeutende Wertsteigerung des Bodens erfolgt war.

Am Hausvogteiplatz, auf den wir jetzt ausschließlich unsere Aufmerksamkeit richten wollen, betrugen die Preise des Bodens durchschnittlich jetzt etwa 46 Mark für den Quadratmeter. Die Ausnutzung des Bodens durch Vermehrung der Stockwerke der Häuser, Errichtung von Hintergebäuden, Ausbrechen von Läden u. s. w. war eine erheblich große geworden, und schon beeinflußt die geschäftliche Benutzung der Häuser wesentlich ihren Wert.

Bei Einführung der Gebäudesteuer 1865 hatten die 10 Grundstücke bereits einen durchschnittlichen Wert von 250 000 Mark, wovon 56 % auf den Grund und Boden entfielen. Der Preis eines Quadratmeters betrug 72—430, im Durchschnitt 136 Mark.

Eine rege Spekulationsthätigkeit setzt in den 60 er Jahren ein und erreicht in den 70 er Jahren ihren Höhepunkt. In den Gründerjahren wurden für Grundstücke am Hausvogteiplatz Preise bezahlt, die zum Mieterträgnis in gar keinem Verhältnis standen und für die erst die Miet- und Ertragsteigerungen in den 80 er Jahren ein sicheres Fundament schufen. Der Charakter der Grundstücke ändert sich jetzt erheblich: Der Wohnzweck tritt noch mehr wie bisher zurück, der Geschäftszweck dagegen in den Vordergrund; nicht nur die Parterreräume dienen als Läden, Comptoire und Lagerräume, auch schon der erste und zweite Stock beginnen sich in Geschäftsräume zu verwandeln. Die Mieterträge wachsen daher bedeutend, so daß

von 1865—1880 der Gebäudesteuernutzungswert und damit der Gesamtwert der Grundstücke sich verdoppelt, obwohl 1880 schon ein Rückschlag gegen 1872—75 eingetreten war. Der Bodenwert stellt sich jetzt auf durchschnittlich 348 Mark der Quadratmeter, das Minimum beträgt 168, das Maximum 740 Mark. Da der Gebäudewert unterdessen nur wenig gestiegen ist, so macht jetzt der Bodenwert 71 % des Gesamtwerts aus.

Eine vollständige Umgestaltung erfuhr der Hausvogteiplatz während der 80 er und 90 er Jahre, wo die Damenmäntelkonfektion, die, schon früher hier durch einige Firmen vertreten, jetzt hier ihr Hauptquartier aufschlug. Die alten Gebäude, die bisher wenigstens in ihren oberen Stockwerken für Wohnzwecke eingerichtet gewesen waren, wurden fast sämtlich niedergerissen und durch moderne Geschäftshäuser ersetzt. Nur zwei Gebäude sind aus älterer Zeit stehen geblieben, von denen das eine noch ganz den alten Zustand bewahrt hat. Das hat es dadurch zu büßen gehabt, daß sein Nutzungswert von 1865—1895 von 9700 auf nur 17 900 Mark gestiegen ist, während ein zweites ähnliches nur etwas größeres Haus, das die Modernisierung mitgemacht hat, im gleichen Zeitraum seinen Nutzungswert von 19 500 auf 152 000 Mark erhöht hat. Das glänzendste finanzielle Resultat erzielte mit der Umwandlung ein Grundstück, das 1865 einen Wert von 400 000 Mark gehabt hatte. Es wurde 1893 für 1 525 000 Mark zum Abbruch verkauft. Sein Mietertrag hatte von 1892 69 000 Mark betragen, sein Nutzungswert war mit 58 000 Mark festgesetzt worden. Der Gebäudewert des nunmehr errichteten Neubaues ist auf 700 000 Mark (Feuertaxe 760 000 Mark) zu veranschlagen, so daß der neue Besitzer 2 200 000—2 300 000 Mark im ganzen aufgewendet hatte. Die Neueinschätzung des Nutzungswertes ergab jetzt aber 152 000 Mark, so daß das neue Grundstück auf 3 200 000 Mark eingeschätzt werden muß. Der Gewinn des Unternehmers durch den Umbau betrug also rund eine Million Mark.

Im Jahre 1895 haben die 9 Grundstücke (2 sind inzwischen verschmolzen) einen Gesamtwert von 13,53 Millionen Mark, von denen 77 % auf den Grundwert entfallen. Die Gesamtfläche beträgt ungefähr einen halben Hektar, aus dem eine jährliche Grundrente von einer halben Million fließt. Seit 1865 hat sich der Wert des Bodens um das 7,4 fache erhöht. Bei einem der Grundstücke haben wir von 1790—1895 eine Steigerung des Bodenwerts um das 280 fache, von 4,3 Mark auf 1290 Mark für den Quadratmeter. Bei einem anderen betrug der Wert 1803 32 Mark, 1895 1600 Mark, also war die Steigerung eine 50 fache, was ungefähr dem Durchschnitt entsprechen mag. Die außerordentlichen Wertdifferenzen der

verschiedenen Grundstücke erklären sich aus der verschiedenen Größe, Gestalt und Lage derselben. Der Hausvogteiplatz ist sehr unregelmäßig gestaltet, er war eine Bastion der alten Festungsmauer. Infolge dessen sind auch die Grundstücke größtenteils sehr unregelmäßig gebildet. Natürlich hat ein Eckgrundstück mit drei Straßenfronten einen erheblich anderen Wert wie ein zwischen anderen liegendes Grundstück mit kurzer Front. Aber auch die Art der Ausnutzung des Grundstücks hat auf den Bodenwert großen Einfluß, wofür ein drastisches Beispiel schon mitgeteilt wurde.

Die Umwandlung des Hausvogteiplatzes aus einem Wohnquartier in ein reines Geschäftsquartier, die sog. Citybildung, zeigt sich deutlich in der Abnahme der Einwohner an diesem Platze. 1880 waren in 70 Haushaltungen noch 302, 1895 dagegen in 14 Haushaltungen nur 72 Mitglieder vorhanden und diese Zahl wäre noch kleiner gewesen, wenn nicht zufällig ein Pensionat sein Domizil dort aufgeschlagen hätte.

Die mitgeteilten Grundstücks- und Bodenpreise aus den Gebäudesteuer-Revisionsjahren 1865, 1880 und 1895 beruhen auf Schätzungen und Rechnungen, deren Resultate samt einigen Kaufpreisen vollständig in der folgenden Tabelle zusammengestellt sind.

Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	Gebäudesteuer-Nutzungswert	Gesamtwert (Gemeiner Wert bezw. Kaufpreis)	Gebäudewert (Feuertaxe)	Bodenwert absolut	Bodenwert pro qm	Bodenwert in % des Gesamtwerts
A) Sämtliche Grundstücke:								
1865	10	10 506	118 908	2 580 000	1 366 000	1 214 000	115	47
1880	10	9 893	239 740	4 789 000	1 379 000	3 410 000	344	71
1895	9	9 989	604 320	12 760 000	2 870 000	9 890 000	990	77
B) Die Eckgrundstücke:								
1865	3	2 646	46 836	1 030 000	609 150	420 850	159	41
1880	3	2 646	107 150	2 144 000	644 000	1 500 000	566	70
1895	3	2 646	214 160	4 367 000	996 000	3 371 000	1270	77
C) Die Straßengrundstücke:								
1865	7	7 860	72 072	1 550 000	757 000	793 000	100	51
1880	7	7 247	132 590	2 645 000	735 000	1 910 000	263	72
1895	7	7 343	390 160	8 393 000	1 874 000	6 519 000	888	78
D) Verkaufte Grundstücke:								
Eckgrundstücke								
1880	2	1 070	46 120	1 170 000	254 000	916 000	856	78
1895	1	1 576	121 270	2 790 000	507 000	2 283 000	1445	78
Straßengrundstücke								
1865	1	627	12 561	285 000	156 000	129 000	205	45
1880	3	2 345	46 450	1 455 000	245 000	1 210 000	514	83

Der Bodenwert hatte sich darnach von 1865 bis 1880 verdreifacht und in den folgenden 15 Jahren nahezu ebenfalls wieder verdreifacht, im ganzen also verneunfacht. Der Wert der Eckgrundstücke wäre in den ersten 15 Jahren, der der übrigen Grundstücke in den letzten 15 Jahren am stärksten gestiegen; so wenigstens nach Tabelle A, B und C, die auf Schätzung durch die Steuerbehörde und Werttaxation des Gebäudes durch die Feuerversicherung beruhen. Nicht unwesentlich davon ab weichen die Zahlen der Tabelle D, wo statt des berechneten Gemeinen Werts wirklich gezahlte Preise eingesetzt sind. Die Wertsteigerung erscheint hier in beiden Perioden wesentlich geringer, sowohl der Straßengrundstücke von 1865 bis 1880 als auch der Eckgrundstücke von 1880 bis 1895. Dabei ist zu bemerken, daß die Kaufpreise nicht genau aus den vorgesetzten Jahren herstammen, vielmehr der Grundsatz beobachtet worden ist, daß Kaufpreise aus Jahren, die zwischen den Taxationsjahren (1865, 80, 95) lagen, als im darauf folgenden Taxationsjahre noch gültig angenommen wurden, wenn sie die Taxationssumme erreichten oder überschritten. So sind Preise, die für 1880 als Werte angenommen sind, teilweise schon 1872 bezahlt worden. Daraus möge man den Grad der Zuverlässigkeit der Angaben ermessen. Es steckt ein ziemliches Stück Willkür in ihnen. Auf die Berechnungen der letzten drei Spalten komme ich noch unten zurück.

Ganz anders als in den Geschäftsvierteln Berlins entwickelt sich die Grundrente in den Arbeitervierteln. Als Beispiel sei hier die Lübbener Straße aus der Gegend am Görlitzer Bahnhof genauer betrachtet.

Sie wurde 1872—77 erbaut; die meisten Grundstücke der untersuchten Straßenseite wurden schon in den Jahren 1872 und 73 bebaut. Die Straße verdankt also der Spekulationsperiode der Gründerjahre ihre Entstehung und wurde von vornherein als Arbeiterwohnstraße nach einheitlichem Plane angelegt. Die Bauplätze wurden möglichst gleichmäßig ausgemessen. Ihre Größe schwankt zwischen 490 und 530 qm. Auch der Gebäudewert weist nur geringe Differenzen auf; die Feuertaxen sind ziemlich gleich, nur die aus den Jahren 1875—77 sind, wie allgemein in Berlin, verhältnismäßig hoch. Der Charakter der Häuser ist der typische der Arbeitermietkaserne: Große, kahle Fronten, Seitenflügel nach hinten, Geschäftskeller, nur hier und da kleine Läden, oft erst später herausgebrochen. Fabrikhintergebäude sind nicht vorhanden.

Die Straße hat sich nicht nach Erwarten der Gründer entwickelt. Mit hohen Mietpreisen wurde begonnen, in wenigen Jahren gingen sie um 20—30 % zurück. Nur in einem Hause, in dem einige neue Läden ausgebrochen wurden, ist der Mietertrag 1892 höher als der von 1875, sonst

ist er überall geringer, teilweise um 15—25 %. Der Gebäudesteuer-Nutzungswert ist im Durchschnitt der 16 untersuchten Grundstücke von 1880 bis 1895 fast genau derselbe geblieben, was aber nur den beiden Eckgrundstücken und den angelegten Läden zu danken ist. Bei 10 Grundstücken ist er gefallen, bei einem blieb er unverändert. Die Wohnungsmieten sind also, obwohl sie in den 80 er Jahren wieder beträchtlich stiegen, doch in den 90 er Jahren noch hinter denen der Gründerjahre zurückblieben.

Ein häufiger Besitzwechsel war die Folge der schwankenden Mieterträge. Seit 1873 haben die 16 Häuser zusammen 67 mal den Besitzer gewechselt, 6 Grundstücke sind unter den Hammer gekommen, eines wurde zweimal subhastiert und siebenmal freihändig verkauft.

Für die Wertberechnung wurde 1880, soweit nicht direkt brauchbare Kaufpreise vorlagen, der Nutzungswert mit 16 multipliziert, ein Faktor, der sich durch Vergleich der Kaufpreise mit den Mieterträgen ergab (offizielles Verfahren). Die Feuertaxe von 1873 wurde mit Rücksicht auf den Zeitablauf und wegen der üblichen Überschätzung um 10 %, die von 1875—77 um 15 % gekürzt. Für 1895 wurde durchweg der „gemeine Wert" der Einschätzungskommission als Gesamtwert des Grundstückes angenommen. Er ist durch Multiplikation mit 18 aus dem Nutzungswert berechnet, indem mit Rücksicht auf den gesunkenen Hypothekenzinsfuß der Kapitalisierungsfaktor erhöht wurde. Als Häuserwert wurde die um 20—25 % gekürzte Feuertaxe betrachtet. Durch Subtraktion des Häuserwerts vom Gesamtwert ergab sich dann der Bodenwert.

Nach dieser Methode ist folgende Tabelle berechnet, und es ist überhaupt die Methode, welche P. Voigt bei Berechnung des Bodenwerts bebauter Grundstücke angewendet hat, so auch in der Tabelle für einige Charlottenburger Straßen (Grundrente und Wohnungsfrage S. 211).

(Tabelle nächste Seite.)

Hiernach wäre trotz des gleichgebliebenen, teilweise gesunkenen Nutzungswertes der Bodenwert im Durchschnitt um 82 % gestiegen, der der Eckgrundstücke sogar um ca. 110 %. Der Grund dieser — allerdings nur errechneten — Bodenwertsteigerung würde einerseits in dem erwähnten Fallen des Hypothekenzinsfußes, anderseits in dem Fallen des Gebäudewerts infolge der Abnutzung zu suchen sein.

Da die Methode, den Bodenwert aus dem Gesamtwert und dem sog. Gebäudewert durch Subtraktion zu berechnen, nicht nur hier und bei allen übrigen gleichartigen Tabellen von P. Voigt, sondern auch vorher von

Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	Gebäudesteuer-Nutzungswert	Gesamtwert	Gebäudewert	Bodenwert absolut	Bodenwert pro qm	Bodenwert in % des Gesamtwerts
				A) Sämtliche Grundstücke:				
1880	16	7 694	124 250	1 989 000	1 558 000	431 000	56	22
1895	16	7 694	124 200	2 176 000	1 392 000	784 000	102	36
				B) Eckgrundstücke:				
1880	2	827	20 710	332 000	242 000	90 000	108	27
1895	2	827	24 400	402 000	215 000	187 000	226	47
				C) Straßengrundstücke:				
1880	14	6 867	103 540	1 657 000	1 316 000	341 000	50	21
1895	14	6 867	99 800	1 774 000	1 177 000	597 000	87	34

anderen Autoren[1] angewandt wurde und voraussichtlich noch weiter angewandt werden wird, so sei es mir gestattet, hier an ihr eine, leider etwas verspätete Kritik zu üben.

Die Methode geht von der Voraussetzung aus, daß Gebäude und Boden, obwohl sie ein untrennbares Ganzes bilden und niemals der Boden ohne das Gebäude oder das Gebäude ohne den Boden verkauft werden kann, also Gebäude und Boden niemals einen gesonderten Preis haben, sich doch für jedes von Beiden ein besonderer Wert berechnen lasse. Der Wert des Gebäudes nämlich sei im Feuerkassenwert — vorausgesetzt natürlich, daß dieser richtig berechnet ist — gegeben und der Bodenwert ergebe sich also als Differenz zwischen dem Gesamtwert des Hausgrundstücks und dem Feuerkassenwert. Der Feuerkassenwert aber wird gefunden, indem man von den ursprünglichen Baukosten des Gebäudes eine mit dem Alter des Hauses steigende Quote, nämlich 1/2 bis 1 % der Baukosten für jedes Jahr abschreibt.

Dagegen ist erstens zu erwidern, daß der sog. Feuerkassenwert einen Wert des Gebäudes im eigentlichen Sinne gar nicht darstellen will und kann. Die Feuertaxe will nur einen Maßstab abgeben für die Entschädigung des Eigentümers im Falle eines Brandes des Gebäudes. Beim neuen Gebäude soll sie mit dem Kostenpreise übereinstimmen, bei älteren wird angenommen, daß der Besitzer einen Teil des Kostenpreises durch jährliche Amortisation schon abgeschrieben habe. Durch niedrigere Einschätzung älterer

[1] Z. B. von F. Trefzer, Die Grundpreise der Stadt Bern. Basel 1894, vgl. Soc. Praxis V 674.

Gebäude soll überdies die sog. Versicherungsbrandstiftung verhindert werden. Allerdings spielt auch beim Verkauf von Hausgrundstücken der Gebäudewert insofern eine Rolle, als auch hier bei älteren Gebäuden ein mit dem Alter des Gebäudes steigender Abzug vom aus dem Nutzungswert berechneten Preise gemacht zu werden pflegt, da der Wert natürlich um so geringer ist, je früher ein Neubau sich notwendig machen würde. Bei dieser Berechnung werden ebenfalls die Neubaukosten des Gebäudes zugrunde gelegt. Eine Sonderung von Gebäudewert und Bodenwert ist dabei aber so wenig wie bei der Feuerversicherung beabsichtigt.

Die Feuertaxe ist übrigens für den vorliegenden Zweck jedenfalls richtiger als der durch Abschreibung von den Herstellungskosten berechnete Wert, sofern jene sich wenigstens an die Gegenwart und nicht an die Vergangenheit hält. Nirgends tritt die Richtigkeit des Satzes, daß nicht die Produktionskosten, sondern die Reproduktionskosten für den Wert entscheidend sind, deutlicher hervor wie bei Gebäuden. Haben, wie es thatsächlich der Fall ist, die Baukosten im Laufe der Zeiten zugenommen, so participieren an der dadurch bedingten Werterhöhung der Gebäude auch die alten, ehemals mit niedrigeren Kosten erstellten. So finden wir in den alten Stadtteilen Gebäude, die noch aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts stammen und ganz dem der Bautaxe von 1755 beigegebenen Muster entsprechen (so ein Haus Kreuzstraße 2), und diese zum Teil gut konservierten Häuser haben heute einen Feuerkassenwert höher als die vor 150 Jahren aufgewendeten Baukosten, während sie nach der Abschreibungsmethode längst den Wert Null hätten haben müssen.

Hat somit die Berechnung des Gebäudewerts an sich schon mancherlei Schwierigkeiten, so ist es doppelt bedenklich, diesen berechneten oder geschätzten Wert weiter zur Ermittelung des Bodenwerts aus dem Gesamtwert zu verwenden.

Daß eine derartige Sonderung des Gesamtwerts in Gebäude- und Bodenwert thatsächlich undurchführbar ist[1], zeigt sich am besten an einzelnen besonderen Fällen. Angenommen z. B., das ganze Hausgrundstück falle im Wert infolge irgend welcher Konjunktur. Behält jetzt, unabhängig von der Änderung des Gesamtwerts, das Gebäude seinen allein durch Baukosten und Altersabnutzung bestimmten Wert, so kann es vorkommen, daß der Gesamtwert des Baugrundstücks unter den berechneten Gebäudewert fällt[2], was offenbar absurd ist. Aber auch bei steigenden oder konstanten Werten der Hausgrundstücke ergeben sich unter Umstände absurde Resultate. So würde

[1] Gleicher Ansicht ist Baumert „Grenzboten“ vom 2. Mai 1901 S. 204.

[2] Vgl. Treſzer a. a. O. sowie oben S. 193, 2. Abs.

unter sonst ungeänderten Verhältnissen der Boden eines bebauten Grundstückes lediglich deshalb an Wert stetig zunehmen, weil das Gebäude, das er trägt, mit den Jahren an Wert abnimmt, während ein benachbartes unbebautes Grundstück konstanten Wert behielte. Kurz, der auf solche Art gesonderte Bodenwert ist eine Fiktion, die unter Umständen direkt mit den Thatsachen in Konflikt kommt, und ist daher unbedingt zu verwerfen. Reinen Bodenwert finden wir eben nur bei unbebautem Boden, und hier wird er bestimmt durch die Möglichkeit der Bebauung, d. h. durch die Rentabilität des zu bauenden Hauses; denn dieses erst ist es, das dem Boden seinen specifischen Wert als Baugrundstück verleiht.

Will man daher bei einem schon bebauten Grundstück von dessen Bodenwert sprechen, so kann darunter nur gemeint sein, welchen Preis man für ihn würde zahlen können, wenn er nicht bebaut wäre. Dieser Preis aber läßt sich aus der Rentabilität des Grundstücks bei möglichst günstiger Bebauung ableiten, indem man die so erzielbare Rente kapitalisiert und von dem so erhaltenen Gesamtwerte nun die Bebauungskosten subtrahiert. Es wird sich in der Regel dann aber ein anderer Bodenwert ergeben als wenn man von der thatsächlichen Rente eines bebauten Grundstücks ausgeht und statt der Bebauungskosten den sog. Gebäudewert in Rechnung zieht. Aus der möglichst günstigen Bebauung — oder wenigstens der Art der Bebauung, die der Käufer eines Grundstücks für die günstigste hält — wird auch in der Praxis der Bodenwert bestimmt. Nur aus dieser Berechnungsart erklärt es sich, daß der Bodenwert am Hausvogteiplatz so außerordentlich stieg, als sich die Bebauung mit Geschäftshäusern als die günstigste erwies. Nicht die thatsächliche, gegenwärtige Rente, sondern die mögliche zukünftige Rente war für den Kaufpreis maßgebend, als sich für die Grundstücke die neue vorteilhaftere Verwendungsmöglichkeit ergab. Das hat auch P. Voigt anerkannt, insofern er bei einem alten Hause auf jenem Platze, das der Besitzer aus irgend welchen Gründen im alten Zustande ließ, den Gesamtwert und Bodenwert nicht entsprechend der gegenwärtigen, sondern der zukünftigen Rente berechnete, die das Grundstück bei Verwendung für ein Geschäftshaus abwerfen würde. Die Konsequenz hätte dann aber auch in allen anderen Fällen zu einer anderen Berechnungsweise des Bodenwerts führen müssen.

Sofern vorausgesetzt werden darf, daß wirkliche Kaufpreise, sei es von unbebauten, sei es von bebauten Grundstücken, einer solchen Rentabilitätsrechnung ungefähr entsprechen, kann bei ausschließlicher Verwertung solcher die statistische Methode wohl am Platze sein. Will man aber Bodenwerte berechnen, so ist dies nur für einzelne, sorgfältig ausgewählte typische

Fälle möglich und zwar muß es dann geschehen nach der angegebenen Methode von seiten besonderer Sachverständiger, die nicht nur das Bauwesen kennen, sondern auch die sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse der betreffenden Stadtgegend übersehen müssen.

Zu den principiellen Fehlern der Methode kommen bei der Berechnung des Bodenwerts aus gemeinem Wert und Feuertaxe noch die diesen Schätzungswerten anhaftenden Fehler hinzu, die kaum dadurch zu beseitigen sein dürften, daß man an der Feuertaxe gewisse Korrekturen für gewohnheitsmäßige Überversicherung anbringt. Wenn ich trotzdem weiter unten die Tabellen für die durchschnittlichen Hausgrundstücks-, Gebäude- und Bodenwerte der meisten Berliner Stadtteile wiedergebe, so geschieht es unter Aufrechterhaltung dieser Kritik in der Voraussetzung, daß die errechneten Zahlen wenigstens die relative Abstufung der Werte nach den verschiedenen Stadtteilen einigermaßen wiedergeben und daher nicht ganz wertlos sind. Man wolle sie also mit aller Vorsicht benutzen. Daß die berechneten Bodenwertsteigerungen der längst bebauten Stadtteile den wirklichen Verhältnissen entsprechen, kann nicht behauptet werden. Anders steht es nach dem Gesagten mit den Bodenwertsteigerungen in den erst im Ausbau begriffenen Vororten.

Was nun speciell die berechnete Bodenwertsteigerung in der Lübbener Straße betrifft, so dürfte sie erheblich zu hoch sein. Wenn wir die thatsächlich gezahlten Preise der Hausgrundstücke aus den 70 er, 80 er und 90 er Jahren miteinander vergleichen, so bestätigen sie nicht das durch Rechnung gefundene Resultat. Sie haben sich während dieser drei Jahrzehnte, bei freihändigem Verkauf, ungefähr auf gleicher Höhe gehalten, ja sind gegen die Anfang der 70 er Jahre geltenden eher etwas zurückgegangen. So kosteten fünf der Grundstücke Anfang der 70 er Jahre zusammen 612 000 Mark, die Ende der 80 er nur auf 564 000 Mark zu stehen kamen. Zwei Grundstücke, die Ende der 70 er Jahre zusammen 249 000 Mark kosteten, erreichten Ende der 80 er Jahre nur 233 000 Mark, während zwei andere, die Ende der 70 er Jahre 233 000 Mark gebracht hatten, Anfang der 90 er Jahre allerdings auf 247 000 Mark gestiegen waren; dabei war aber das eine, wie es schien, zu hoch bewertet, denn es kam im folgenden Jahre zum Zwangsverkauf, wobei der Preis wieder etwas zurückging. Eine Tendenz zur Steigerung der Hausgrundstückspreise ist also aus den Kaufpreisen nicht zu erkennen.

Die durch Rechnung gefundene Bodenwertsteigerung beruhte, wie wir sahen, auf zwei Momenten, der rechnungsmäßigen Abnahme des Gebäudewerts um 11 % in 15 Jahren, deren Benutzung für die Bodenwert-

bestimmung wir schon als irreleitend nachwiesen, und auf der Erhöhung des Kapitalisationsfaktors von 16 auf 18. Sie wurde mit der Erhöhung des Hypothekenzinsfußes begründet. Dieser scheint aber thatsächlich bei der Wertbemessung nicht die angenommene Rolle zu spielen, und so fällt auch die Bedeutung des sog. gemeinen Werts als wirklicher Wert des Hausgrundstückes, wenigstens in dem betrachteten Falle dahin.

Als interessante und den Thatsachen entsprechende Feststellung bleibt also nur die bestehen, daß der Gebäudesteuernutzungswert, also der Mietertrag der Häuser in der Lübbener Straße von 1880 bis 1895 im Durchschnitt unverändert geblieben ist, bei den Straßengrundstücken sogar gefallen ist. Nur die Eckgrundstücke erzielen eine größere Rente und zwar nicht infolge Steigerung der Mietpreise, sondern infolge Einrichtung oder höherer Verwertung von Geschäftsräumen.

Bemerkenswert ist ferner, daß auch die Wohnungsverhältnisse sich seit 1880 in der Lübbener Straße wesentlich gebessert haben. Es betrug nämlich in den 16 Häusern die Zahl der

	1880	1885	1890	1895
Bewohner . .	2324	2212	2069	1902
Haushaltungen	509	487	465	446

Es zeigt also sowohl die Zahl der Bewohner wie die der Haushaltungen in dieser Arbeiterstraße eine stetige Abnahme. Zum Teil ist dies auf die Einrichtung von Läden zurückzuführen, zum größeren Teil aber jedenfalls auch darauf, daß auch sonstige Räume, die früher Wohnzwecken dienten, jetzt nicht mehr bewohnt werden, oder daß die einzelnen Haushaltungen mehr Raum als früher beanspruchen. Auch hat die Kopfzahl der einzelnen Haushaltungen abgenommen.

Einige weitere Angaben über Boden- und Mietpreise im eigentlichen Berlin nach handschriftlichem Material werden unten folgen. Bezüglich der Vororte schließe ich mich jetzt wieder enger an das Buch von P. Voigt an.

Die erste große Steigerung des Bodenwertes findet naturgemäß dann statt, wenn bisheriger Ackerboden sich in Bauland verwandelt. Die Steigerung findet in der Regel auch ziemlich schnell statt. So stieg in der Spekulationsperiode im Anfang der 70er Jahre der Bodenwert in der Umgegend Berlins fast unmittelbar vom Ackerwert auf dessen 10—40fachen Betrag. Der Ackerwert hatte bis dahin zwischen 300 und 600 Mark pro Morgen geschwankt; Gartenland kostete bis etwa 900 Mark der Morgen. In kürzester Zeit stieg der Preis auf 3000—12000 Mark. Über diese obere Grenze stieg er selten, denn da das Ziel der Spekulation die Errichtung von kleinen Häusern zum Alleinbewohnen und Villen für die mittleren

Klassen war, so war unter damaligen Umständen, wo die Bevölkerung erst aufs Land gezogen werden sollte, ein Preis von 75 Mark die Quadratrute oder 5—6 Mark den Quadratmeter selbst bei eleganteren Villen der höchst zulässige. Im Vergleich zu den heutigen Bodenpreisen waren also die damaligen noch sehr gering und sie gingen im Anfang der 80 er Jahre noch unter die Sätze der Gründerjahre zurück und waren um die Mitte des Jahrzehnts noch kaum wieder erreicht. Sie hielten sich so lange so niedrig, als die bisherigen Baugewohnheiten sich hielten, und die wiederum blieben bestehen, wie das eigentliche Berlin mit seinen Hochbauten noch den Bevölkerungszuwachs zur Hauptsache aufnehmen konnte.

Sobald diese Verhältnisse gegen Ende der 80 er Jahre sich änderten und zugleich die neue Bauordnung den Hochbau in den Vororten wenn auch nicht erst ermöglichte, so doch sanktionierte, wurden sofort, entsprechend der höheren Ausnutzbarkeit des Bodens, in den näheren Vororten Charlottenburg, Schöneberg, Rixdorf u. s. w. die Bodenpreise angenähert auf die Höhe der schon in Berlin geltenden emporgetrieben.

Diese zweite Steigerung der Bodenpreise beim Übergang vom Kleinbau zum großstädtischen Hochbau ist an sich ebenso natürlich wie die beim Übergang des Ackerlandes in Bauland. Beide entsprechen der höheren Ausnutzung des Bodens. Ob die Steigerung der Bodenrente durch den Hochbau eine wünschenswerte ist, ist eine andere Frage, auf die wir später zurückkommen werden.

Eine dritte, ebenso aus den wirtschaftlichen Verhältnissen sich ergebende Steigerung der Bodenrente und des Bodenpreises ergiebt sich sodann beim Übergang des Wohnbodens in Geschäftsboden, um mich kurz auszudrücken, oder bei der beginnenden und fortschreitenden Verwandlung von Wohnhäusern in Geschäftshäuser. Ein Laden, eine Wirtschaft erhöht unmittelbar die Rente eines Hauses. Daher sind Eckgrundstücke, die für Wohnzwecke nicht immer die besten sind, als für Anlegung von Läden besonders geeignet, regelmäßig höher im Wert wie Grundstücke inmitten der Straße, und darum finden wir die höchste Steigerung des Bodenwerts in denjenigen Stadtteilen, die sich, wie der Hausvogteiplatz, ganz in Geschäftsgegend umgewandelt haben.

Die höchste Steigerung der städtischen Bodenrente hat also mit dem Wohnungswesen direkt nichts zu thun. Auf die Mietpreise hat die sog. Citybildung vielleicht insofern einen steigernden Einfluß, als sie das Angebot von Wohnungen vorübergehend verkleinert, anderseits aber wirkt sie dadurch Mietpreis verringernd, als die Wohnungen in Geschäftshäusern, sofern sie nicht von den Geschäftsinhabern selber benutzt werden können, weniger beliebt

sind und daher im allgemeinen billiger hergegeben werden. Welche Kontraste da in einem Hause bezüglich der Rentabilität der verschiedenen Stockwerke bestehen können, beweist ein zufällig mir bekannter Fall aus Frankfurt a. M., wo die Miete pro Flächeneinheit der als Läden dienenden Parterreräume sich zur Miete des obersten, für Wohnungen dienenden Stockwerks wie 100 zu 5 verhielt.

In Charlottenburg, zu dessen Bodenpreisverhältnissen wir nach diesen allgemeinen Bemerkungen nunmehr übergehen, kostete Bauland in der Berliner Straße zwischen 1827 und 1840 im allgemeinen 2400—4500 Mark der Morgen, 1840—61 etwa 4500—7500 Mark, also ein Quadratmeter nur 1,80—3 Mark. Mit den 60er Jahren trat dann eine Änderung ein; schon 1862 und 63 wurden in der Berlinerstraße mehrfach 5—6 Mark für den Quadratmeter gezahlt. Ebenso stieg jetzt das außerhalb des eigentlichen Baugebiets liegende Land, das bis dahin als Acker- oder Gartenland 300 bis 900 Mark gekostet hatte, auf mindestens 6000 Mark pro Morgen, also 2,40 Mark pro Quadratmeter. 1868—75 werden in der Berliner Straße im allgemeinen 15—30 Mark und in der mit 3—4 stöckigen Miethäusern besetzten Christstraße 7—25 Mark für den Quadratmeter bezahlt. Im Villenviertel Westend bewegten sich die Preise für ein Quadratmeter 1868—70 zwischen 2 und 3, 1871—75 zwischen 3 und 5 Mark. Diese niedrigen Preise waren zweifellos eine Folge der hier geltenden Baubeschränkungen.

Niedriger als bei einzelnen Baustellen waren natürlich die Preise von größeren Komplexen, zumal wenn diese nicht zur sofortigen Bebauung bestimmt waren. Wo man sich über die voraussichtliche Zeit der Bebauung täuschte, kamen natürlich bedeutende Überzahlungen vor. So wurden schon 1873—75 für Komplexe in den sog. Nonnenwiesen 10—17 Mark der Quadratmeter bezahlt, Preise, die selbst heute auf dem noch unbebauten Terrain nicht wieder bezahlt sind.

Die Hauptsteigerung der Bodenwerte fand naturgemäß statt in den Jahren, in welchen vom Kleinbau zum Hochbau übergegangen wurde, also seit 1882. Eine ungefähre Übersicht der Preisentwicklung in einigen Charlottenburger Straßen giebt folgende Tabelle:

(Siehe Tabelle nächste Seite.)

Dabei ist zu bemerken, daß die letzte Zahlenreihe für 1898 auf Rechnung beruht, also die oben angegebenen Schwächen besitzt.

Die gewaltigen Unterschiede, die hiernach zwischen Christstraße und Kantstraße bestehen, sind durch die verschiedene Vornehmheit der Straßen

	Berliner-straße	Kant-straße	Christ-straße	Carmer-straße	Wormser-straße
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
Anfang der 60er Jahre	2—6	—	—	—	—
Ende der 60er Jahre	15	3—5	—	—	—
Anfang der 70er Jahre	21	—	12—28	5	—
Mitte der 70er Jahre	—	23	34	—	—
Ende der 70er Jahre	24	—	24	—	—
Anfang der 80er Jahre	—	17	—	—	—
Mitte der 80er Jahre	—	40—49	—	—	63
Ende der 80er Jahre	60	78	—	15—38	—
Anfang der 90er Jahre	—	91	—	—	—
1898	64	128	34	83	91
	Vorderland 80—85				

und entsprechende Verschiedenheit der Mieten allein nicht zu erklären. Sie spiegeln vielmehr die verschiedene ehemalige und gegenwärtige Ausnutzung des Bodens in diesen Straßen wieder. Bemerkenswert ist insbesondere, daß der Bodenwert in der alten Christstraße seit Mitte der 70er Jahre nicht gestiegen ist.

Viel größer als die der bebauten sind die Unterschiede der Werte der unbebauten Grundstücke in den verschiedenen Stadtteilen, wie sie sich aus den Schätzungen bei der Grundsteuerveranlagung ergeben. Die Unterschiede erklären sich aus der Lage und den Bebauungsaussichten. Es betrug darnach der Wert pro Quadratmeter:

1. Im Osten, von Knesebeckstraße und Kurfürstenallee ab 89 Mark
2. Östlich von Westend bis Lützow-, südlich der Spree bis Christ-, Bismarckstraße . . . . 22 „
3. Südlich der Spree bis Schillerstraße und Hippodrom, im Westen Lützow-, Rosinen- und Leibnizstraße . . . 28 „
4. Im Süden von Potsdamer-, Bismarck-, Schillerstraße ab bis Bleibtreustraße . . . . 20 „
5. Westend . . . . 5 „
6. Nördlich der Spree . . . . 5 „

Es ist also noch Bauland zu verhältnismäßig niedrigem Preise in Charlottenburg vorhanden. Nördlich der Hamburger Bahn kostet es in entfernteren Lagen sogar nur 1—3 Mark pro Quadratmeter.

Den Gesamtwert des Bodens von Charlottenburg und dessen Steigerung seit 1895 berechnet P. Voigt:

im Jahre	1865	1880	1886	1897
zu	6 (4)	30 (20)	45 (30)	300 (100) Millionen.

Die eingeklammerten Zahlen stellen den Wert des unbebauten Bodens dar. Wenn auch diese Zahlen auf Genauigkeit keinen Anspruch erheben können, so geben sie doch von den Summen, um die es sich bei der Wertsteigerung handelt, einen ungefähren Begriff. Sie stellen zugleich den Gewinn dar, den im ganzen das private Kapital allmählich bei diesem Wertzuwachs gemacht hat, wobei natürlich nicht ausgeschlossen ist, daß einzelne Spekulanten auch Verluste erlitten haben; denn wenn im ganzen sich seit 1865 auch eine Steigerung zeigt, so liegen doch zwischen den Jahren auch Schwankungen und Rückschläge.

Betrachten wir die Wertsteigerung als Verzinsung des im Boden angelegten Kapitales, wobei natürlich Zins auf Zins zu rechnen ist, da die einzelnen Jahreszinsen nicht realisierbar sind, so würde die Steigerung in der ersten Periode von 1865—80 einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 11 %, die von 1880—86 einer solchen von 7 % und die von 1886—90 einer Verzinsung von 19 % entsprechen. Wurden die Grundstücke inzwischen bebaut, so kam zu dieser aus der Wertsteigerung entstammenden Verzinsung noch die durch die Vermietung hinzu.

Am Kurfürstendamm hatte die nach dieser Straße genannte Gesellschaft im Jahre 1882 für den Quadratmeter ihres 155 000 qm umfassenden Terrains etwa 13 Mark bezahlt. Davon verkaufte sie im Jahre 1885 24 300 qm für 38,6 Mark und den Rest während der Jahre 1889—91 für bezw. 57,5 Mark, 58,1 und für minder gut gelegenes 43 Mark. Die Differenz der Verkaufspreise und des Einkaufspreises stellt aber natürlich nicht den Nettogewinn der Gesellschaft dar, vielmehr betrug der Selbstkostenpreis der Gesellschaft für 1 qm bebaubaren, d. h. nach unentgeltlicher Abgabe von 28 000 qm Straßenland verbleibenden Baulandes 1888 schon 24,4 Mark.

Was das übrige Gelände am Kurfürstendamm betrifft, so hatte bis 1861 das noch gänzlich außerhalb des Berliner Weichbildes liegende Land noch Ackerwert (0,12 Mark pro Quadratmeter). Von da an wird jedoch der Preis anscheinend schon durch die zukünftige Verwendung als Bauland mitbestimmt. 1864 wurde 1 Mark, 1868 2 Mark für den Quadratmeter bezahlt, und im Anfang der 70 er Jahre wurden schon in den Berlin näher gelegenen Teilen 20—50 Mark, in den entfernteren 2,5—4 Mark, im

Durchschnitt etwa 10—11 Mark erzielt. In der zweiten Hälfte der 70 er Jahre ruhte die Bauthätigkeit wieder vollständig und die Preise gingen zurück bis 1882 die Eröffnung der Stadtbahn wieder neues Leben brachte und der Bodenpreis schnell in die Höhe ging. Die Kurfürstendamm-Gesellschaft hatte in diesem Jahre, wie schon bemerkt, für Land von sehr verschiedener Lage durchschnittlich 13 Mark pro Quadratmeter bezahlt; aber schon 1883 wurde für einen größeren Komplex 85 Mark und zwischen 1883 und 1887 bei einzelnen Baustellen schon 120—180 Mark für den Quadratmeter des innerhalb der Baufluchtlinie gelegenen Baulandes, also ausschließlich der Vorgärten, gegeben. Nach der Bebauung ist eine wesentliche Wertsteigerung des Bodens nicht mehr eingetreten. Auf sprunghaftes Emporschnellen der Baustellenpreise pflegt überall ein Stillstand einzutreten, wenn der Preis ungefähr erreicht ist, welcher der Rentabilität des zu erbauenden Hauses entspricht. Wir kommen unten auf diese bemerkenswerte Erscheinung zurück. Eine Regelmäßigkeit und Gesetzmäßigkeit in der Preisbildung der Baustellen ist im übrigen nicht zu erkennen, vielmehr ist ihre Signatur die Unberechenbarkeit. Der eine Besitzer verkauft 1896 sein Terrain für 80 Mark der Quadratmeter, während sein Nachbar 1898 erst 67 Mark fordert, auch die Lage — in der Nähe des Bahnhofes Halensee — hat nicht den zu erwartenden Einfluß auf die Preise. Eher erklärlich sind die oft großen Preisunterschiede auf den beiden Straßenseiten.

Über die Steigerung des Bodenwerts in dem an beiden Seiten des Kurfürstendammes innerhalb der Ringbahn gelegenen, beiderseits von der Straße 75 m breiten, einschließlich des Straßengeländes etwa 700 000 qm umfassenden Geländestreifen giebt P. Voigt folgende schätzungsweise Aufstellung:

	1860	1865	1870	1872	1885	1890	1898
Wert in Millionen Mark	0,1	1	2,5	6,5	14	30	50
Wertsteigerung v. H. des Ackerwerts .	100	1 000	2 500	6 500	14 000	30 000	50 000
Jährlicher Wertzuwachs v. H. .	58 (1860–1865)	20 (1865–1870)	61 (1870–1872)	6 (1872–1885)	16 (1885–1890)	7 (1890–1898)	

Der Gesamtwert wäre also um das 500 fache während der 38 Jahre gestiegen. Einen richtigen Begriff von der Wertsteigerung erhalten wir jedoch nur, wenn wir den Gewinn berechnen, den sie Zins auf Zins den ursprünglichen Eigentümern oder späteren Käufern gebracht hat. Die dritte

Zahlenreihe zeigt, daß dieser Gewinn am größten war in den drei ersten Perioden bis 1872, also zu der Zeit, wo der absolute Wertzuwachs noch gering war. Ein Käufer dagegen, der 1872 am Kurfürstendamm in mittlerer Lage und zum Durchschnittspreise Land erworben hätte, hätte bis 1885 nur einen jährlichen Gewinn von 6 % von seinem angelegten Kapital zu verzeichnen gehabt. In der folgenden Periode, die wohl auch hier den Übergang zum höheren Etagenhaus bezeichnet, wäre der jährliche Gewinn jedoch wieder größer gewesen, um dann in der letzten Periode wieder auf 7 % zu sinken.

Die Gewinne, die durch die Wertsteigerung des Bodens gemacht werden, sind also, wenigstens in den späteren Stadien der Entwicklung, wenn auch im Durchschnitt recht respektabel, doch nicht so exorbitant, wie sie auf den ersten Blick erscheinen. Sie übertreffen jedenfalls nicht die von industriellen Unternehmungen in guten Jahren und sind großen Schwankungen unterworfen. Was ihnen den anstößigen Charakter verleiht, ist also weniger ihre Höhe als die mühelose Art wie sie gemacht werden.

In der Kolonie Grunewald entwickelte der Bodenpreis sich folgendermaßen. Die Kurfürstendamm-Gesellschaft hatte das 2 367 760 qm umfassende Gelände der Kolonie für 12 000 Mark den Hektar, also für 1,20 Mark den Quadratmeter, vom Fiskus erworben. Der Holzbestand mußte jedoch dem Fiskus zurückvergütet werden, ferner ging mehr als ein Viertel des Terrains für Anlage von Straßen, Plätzen, Seen u. s. w. ab und es fielen der Gesellschaft an Stempel- und Gerichtskosten, Kosten der Straßenanlage, Entwässerung, Verschönerung des Terrains u. s. w. so viel zur Last, daß sich schließlich der Selbstkostenpreis des Quadratmeters auf rund 4 Mark stellte.

Die Verkaufspreise nun waren in den einzelnen Jahren folgende:

	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897
Mark:	8,3	10,5	10,9	14,0	13,6	12,6	13,1	12,9	15,4

Werden auch die Kaufpreise berücksichtigt, welche bei den Verkäufen aus zweiter und weiterer Hand erzielt wurden, so ergiebt sich eine noch stärkere Steigerung. Sie ist nach drei Gebieten, entsprechend dem verschiedenen Grad der Bebauung, geschieden in der folgenden Tabelle dargestellt:

(Tabelle nächste Seite.)

In dem ersten dieser Gebiete war die durchschnittliche Preissteigerung also am größten, sie betrug fast 100 %. Im zweiten Gebiete betrug sie 56, im dritten 47 %. Die Minima haben sich dabei nur wenig verschoben; im dritten Gebiet ist das Minimum sogar etwas gesunken. Die Maxima

	Jahr	Durchschnitt	Minimum	Maximum
Vom Bahnhof Halensee bis zur Seenkette (nördl. der Herthastraße)	1890/92	12,42	7,81	21,87
	1896/98	24,71	10,26	47,87
Westlich der Königsallee	1890/92	14,08	10,60	17,60
	1896/98	21,91	12,70	36,66
Südlich der Seenkette (Herthastraße)	1890/92	11,52	10,53	14,10
	1896/98	16,96	10,15	34,19

dagegen sind weit über Durchschnitt gestiegen. Einzelne Baustellen erfuhren innerhalb 7—8 Jahren, von 1890 bis 1897/98, eine Preissteigerung von 147, 197, 259, 267 %. Begründet ist diese Steigerung in der gestiegenen Ausnutzung des Bodens durch die immer mehr sich einbürgernden großen Miethäuser. Unter der Konkurrenz dieser leiden natürlich die Villen zum Alleinbewohnen, für welche dieselben Bodenpreise wie für die weit rentableren Miethäuser gezahlt werden müssen. Während bei Gründung der Kolonie mit einem Kapital von 60 000 Mark (20 000 Mark für einen Morgen Landes, 40 000 Mark Baukosten) eine geräumige Villa sich erwerben ließ, ist dieses heute in besserer Lage erst mit dem doppelten bis dreifachen Kapitalaufwande möglich.

Zum Beweise daß die „Bauordnung“, d. h. der Grad der Bodenausnutzung, den sie gestattet, für die Höhe des Bodenpreises bestimmend ist, stellt P. Voigt die Bodenpreise in den am Ende des Kurfürstendammes zusammenstoßenden drei Bauordnungsgebieten zusammen. Es betrug darnach der Preis eines Quadratmeters Bauland:

	in den Hauptstraßen	in den Nebenstraßen
	ℳ	ℳ
Im Gebiete des Berliner Hochbaues[1]	80—120	60—90
Im Gebiete des Vororthochbaues[2]	60—70	40—55
Im Gebiete der landhausmäßigen Bebauung (Grunewald)	35—45	20—30

[1] Kurfürstendamm innerhalb der Ringbahn, Westfälische, Johann Georgstraße, Ringbahnstraße.

[2] Kurfürstendamm außerhalb der Ringbahn. Kronprinzendamm, Friedrichsruherstraße, Hobrechtstraße.

Aus diesen und ähnlichen Preisunterschieden, die überall auf die Verschiedenheit der Bodenausnutzung zurückgeführt werden können, folgert P. Voigt nun[1], daß möglichst weitgehende Baubeschränkungen geeignet und notwendig seien, den Bodenwert — und die Mietpreise der Wohnungen — niedrig zu halten und dadurch also die Wohnverhältnisse in den Großstädten nicht nur in ästhetischer und sanitärer, sondern auch in ökonomischer Beziehung zu reformieren.

Dieser Meinung direkt entgegen steht diejenige, welche den Bauordnungen von Berlin und seinen Vororten zugrunde liegt und in den offiziellen Erläuterungen zu diesen auch zum Ausdrucke kommt. Die Zulassung des Hochbaues wird darin ausdrücklich gerechtfertigt: „damit die große Zahl der minder Bemittelten ihren Verhältnissen gemäß möglichst billige Wohnungen finden". P. Voigt bekämpft diese „traditionelle Anschauung", oder vielmehr, er geht bei seiner ganzen Darstellung sowie bei seinen praktischen Vorschlägen von der Voraussetzung aus, daß diese traditionelle Anschauung schon definitiv als falsch erwiesen sei[2].

Ich halte diesen Beweis für nicht erbracht. Insbesondere liegt er nicht schon in dem Nachweis, daß der Hochbau den Bodenwert steigere; denn es handelt sich in letzter Linie ja gar nicht um den Bodenpreis, sondern um die Mietpreise, und es fehlt also noch der Nachweis, daß diese mit dem Bodenpreise steigen[3]. Bei gleichbleibender Bauweise wäre das eine Selbstverständlichkeit; es fragt sich aber eben, ob nicht eine intensivere Bebauung die durch die höheren Bodenpreise verursachte Kostenerhöhung auszugleichen vermag[4].

Daß die Vermehrung der Stockwerkzahl da, wo die Grundrente überhaupt nicht in Betracht kommt, — was nach P. Voigt im Berlin des vorigen Jahrhunderts der Fall war —, zu einer Erniedrigung der Herstellungskosten der Wohnungen und damit auch der Mieten führen muß, steht außer Zweifel. Gerade die Vermehrung der Stockwerke der Häuser war ein Bestandteil der auf Verbilligung des Wohnens gerichteten Bestrebungen Friedrichs des Großen.

Aus den der Bautaxe von 1755 entnommenen Baukosten der Häuser von verschiedener Stockwerkszahl ergiebt sich mit Deutlichkeit, daß die durch-

[1] Nach dem Vorgang vieler Anderer, namentlich auch Eberstadts.

[2] Er stützt sich dabei anscheinend hauptsächlich auf Eberstadt und dessen Vorgänger und Nachfolger.

[3] Vgl. mein Vorwort zum P. Voigtschen Buche S. XI.

[4] Vom Einfluß der gestiegenen Baukosten auf die Mieten wird ein besonderer Nachtrag handeln.

schnittlichen Baukosten einer Wohnung mit der Stockwerkszahl sich verringerte. Das wird auch von P. Voigt anerkannt, indem er wörtlich hinzufügt (S. 74): „kein Wunder, daß man im Interesse billiger Mieten möglichst auf die Errichtung hoher Häuser hinwirkte“.

Die Bautaxe berechnet die Baukosten eines massiven unterkellerten Hauses und eines ebenfalls mit Keller versehenen Fachwerkhauses mit 1—4 Geschossen von durchschnittlich 13 Fuß oder 4 m Höhe, welche, in moderne Maße umgerechnet, folgende Werte pro Quadratmeter überbauter Fläche[1] ergeben:

	1 Geschoß	2 Geschosse	3 Geschosse	4 Geschosse
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
bei Massivbau . .	42	64	88	105
bei Fachwerkbau . .	21	32	42	—

Es kostete also um die Mitte des 18. Jahrhunderts, soweit die Taxe galt und nach ihren Musterplänen gebaut wurde, ein Quadratmeter Wohnfläche im Hause von:

	1	2	3	4
		Geschoß Höhe		
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
bei Massivbau . . .	42	32	29	26
bei Fachwerkbau . .	21	16	14	—

Angenommen also, daß die Bodenrente thatsächlich nicht in Betracht kam, so hätte die Miete den Baukosten proportional sein müssen, und sie wäre daher im vierstöckigen Massivbau durchschnittlich um 38 % niedriger gewesen wie im Massivbau von nur einem Geschoß, und im dreistöckigen Fachwerkbau um 1/3 niedriger wie im einstöckigen. Ja noch mehr: Da die Mieten in den oberen Stockwerken immer niedriger sind als in den unteren, also unter dem Durchschnitt liegen, so hätten sie sich in den oberen Stockwerken des Massivbaues selbst billiger berechnet wie im Fachwerkhaus von nur einem Geschosse.

In Wirklichkeit haben sich die Mieten natürlich, wenn auch nicht nach den höchsten Herstellungskosten der teuersten, noch zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses nötigen Wohnungen, so doch wenigstens nach denen

[1] Für genaue Kostenberechnungen genügt die Angabe der Baukosten pro Quadratmeter der bebauten Grundfläche nicht, da diese offenbar mit der Höhe der einzelnen Stockwerke variieren müssen. Man pflegt daher neuerdings die Kosten pro Kubikmeter des umbauten Raumes bei Voranschlägen zugrunde zu legen. Da wir jedoch oben die Stockwerkshöhe als konstant annehmen und die Baukosten zur Wohnfläche in Beziehung setzen wollen, so ist hier die Angabe der Kosten pro Quadratmeter überbauter Fläche durchaus hinreichend.

der Wohnungen in Häusern von der zur Zeit verbreitetsten oder üblichen Stockwerkszahl gerichtet. Dann aber mußte das Vermietungsgeschäft im allgemeinen bei den höheren Stockwerksbauten besonders rentabel sein; und darin lag ein Antrieb für diejenigen, welche Häuser zum Zwecke des Vermietens bauten, die Häuser so hoch zu bauen, wie es die damalige Wohnsitte zuließ. Da jedoch das eigentliche Bauunternehmertum sich in älteren Zeiten noch nicht ausgebildet hatte, und daher rein wirtschaftliche Antriebe nicht stark genug zur Geltung kamen, so hielt die Obrigkeit es für angebracht, im Interesse der Verbilligung der Mieten ihrerseits noch besonders auf die Errichtung hoher Häuser hinzuwirken. So war es früher.

Haben sich diese Verhältnisse mit der Steigerung und modernen Ausbildung der städtischen Grundrente nun wirklich vollständig umgekehrt? Hat die steigende Grundrente nicht bloß die durch den Hochbau bedingte Ersparnis an Baukosten verschlungen, sondern noch, wie behauptet wird, darüber hinaus die Herstellungskosten der Wohnungen und damit die Mieten in die Höhe getrieben?

Zur Beantwortung dieser Frage ist zunächst zu konstatieren, daß der bei fehlender oder niedriger Bodenrente nachgewiesene Unterschied der Herstellungskosten eines gleich großen Wohnraums im niedrigen ein- und zweistöckigen verglichen mit denen im drei- und mehrstöckigen Hause nicht etwa an sich mit der Erhöhung der Bodenrente verschwindet, sondern daß im Gegenteil, unter Annahme *gleichen Bodenpreises für Gebäude jeglicher Stockwerkszahl*, die Kostenersparnis bei hohem Bodenpreise noch weit stärker mit der Stockwerkszahl zunimmt als bei niederem. Das beweist eine einfache Rechnung. Nehmen wir zu diesem Zwecke einstweilen an, daß die Baukosten seit 1755 unverändert geblieben wären, der Bodenpreis dagegen zunächst überall 10 Mark pro Quadratmeter der bebauten Fläche betragen hätte und später allmählich überall auf 100 Mark gestiegen wäre, so hätten sich in diesen beiden Fällen die Herstellungskosten von 1 qm Wohnfläche folgendermaßen berechnet:

Im massiven Haus von

	1	2	3	4
	Geschoß Höhe			
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
bei 10 Mark per Quadratmeter	52	37	32,3	28,5
„ 100 „ „ „	142	82	62	51

Der Vorteil des Hochbaues gegenüber dem niedrigen Hause *erhöht sich also mit dem Steigen des Bodenpreises* unter sonst gleichen Umständen. Wo der Boden gar keinen Preis hat, ist die gleiche Wohnfläche

im vierstöckigen Massivbau um 38 % billiger herzustellen als im einstöckigen Hause, bei einem Bodenpreise von 10 Mark aber um 45 % und bei 100 Mark für einen Quadratmeter sogar um 64 % billiger.

Diese Berechnung berücksichtigt nicht die Verschiedenheiten der Ausnutzung des Bodens, welche die modernen Bauordnungen häufig je nach der Stockwerkzahl gestatten. So erlaubt die Bauordnung für die Vororte von Berlin (siehe S. 178 f.) beim Kleinbau von einem bis zwei Geschossen eine Ausnutzung von 7/10 der Fläche des Baugrundstücks, bei den vierstöckigen Bauten auf Grundstücken 1. Klasse dagegen nur eine Ausnutzung von 5/10 der Fläche. Dadurch wird der Kleinbau allerdings etwas verbilligt, keineswegs aber in dem Maße, daß dadurch die Vorteile des Etagenbaues aufgewogen würden, ganz abgesehen davon, daß in anderen Fällen die Bauordnung umgekehrt das höhere Haus vor dem niedrigen begünstigt, indem z. B. in Berlin selbst eine Bebauung von über 70 % des Baugrundstückes zulässig ist, während in den Landhausgebieten nur 30 % der Fläche bebaut werden dürfen.

Wie große Preisunterschiede des Bodens überhaupt durch die Verbilligung des Bauens ausgeglichen werden, zeigt deutlich genug die obige Rechnung: Im Hause von 4 Geschossen stellt sich der Quadratmeter Wohnfläche bei einem Bodenpreise von 100 Mark durchschnittlich noch etwas billiger, wie in einem Hause mit bloßem Erdgeschoß bei nur 10 Mark Bodenpreis. Ja selbst wenn wir für ein derartiges Haus nur Ausführung in Fachwerk annehmen, würde der vierstöckige Massivbau den doppelten Bodenpreis tragen können; denn der Quadratmeter Wohnfläche würde im ersteren bei einem Preise von 10 Mark pro Quadratmeter Boden, bei letzterem erst bei 20 Mark pro Quadratmeter Boden 31 Mark kosten.

Daran haben auch die sehr bedeutend gestiegenen Baukosten der Gegenwart nichts Wesentliches geändert. Legen wir, in Ermangelung anderen Materiales nach dem Vorgang von P. Voigt die Baukostenberechnungen des „Deutschen Baukalenders" zugrunde, die zwar, nach dem Urteil von Sachverständigen, zur Aufstellung von Kostenvoranschlägen zu ungenau sind, zur Veranschaulichung der Verhältnisse der Baukosten bei verschieden hohen städtischen Wohnhäusern jedoch vollkommen genügen. Es betragen darnach die Kosten von, heute allein in Betracht kommenden, Massivbauten aus Ziegeln:

A. Von einfachen Wohngebäuden mit durchschnittlich 3,5 m Geschoßhöhe auf dem Lande und in kleineren Städten oder Hintergebäude in großen Städten, unterkellert bei gewöhnlichem inneren Ausbau.

B. Von **besseren städtischen Wohngebäuden** und Villen mit etwa 4 m Geschoßhöhe der unteren Geschosse, Schieferdach und gutem inneren Ausbau:

	Mit einem Geschoß	2 Geschossen	3 Geschossen	4 Geschossen	5 Geschossen
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
A.	70—100	105—150	140—200	165—240	195—290
B.	110—150	165—230	215—295	270—355	315—420

Die Baukosten von einem Quadratmeter Wohnfläche würden daher

	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
A.	70—100	52—75	47—67	41—60	39—58
B.	110—150	82—115	72—98	67—89	63—84

betragen. Die Abstufung der Kosten ist also angenähert dieselbe geblieben wie 1755; und auch jetzt würde bei Hinzufügung der Bodenpreise sich ergeben, daß die Differenzen der Kosten um so größer werden, je höher man die Bodenpreise annimmt.

Umgekehrt können wir nun auch die **Herstellungskosten** einer bestimmten Wohnfläche für alle Gebäude ohne Unterschied der Stockwerkzahl **als konstant annehmen** und berechnen, wie hoch alsdann der Bodenpreis in jedem Falle sein darf. Die niedrigsten Bodenpreise in der Umgegend Berlins, die für Bauland in Frage kommen könnten, dürften mit 5 Mark der Quadratmeter anzunehmen sein. Bei diesem Bodenpreise aber würde der Quadratmeter Wohnfläche in einem aus bloßem Erdgeschoß bestehenden ländlichen Wohnhause (A) ohne größeren Hof und Garten nicht billiger zu stehen kommen wie der gleiche Wohnraum in einem besseren fünfstöckigen städtischen Wohnhaus (B) bei einem Bodenpreise von 60—105 Mark; in beiden Fällen würde der Quadratmeter Wohnfläche nämlich 75—105 Mark kosten. Vergleichen wir dagegen Wohnhäuser der Klasse B unter sich, so ergeben sich noch weit größere Differenzen des zulässigen Bodenpreises bei gleichen Herstellungskosten der gleichen Wohnfläche.

Nach den Baukostenangaben des Baukalenders würden die Herstellungskosten einer gleichen Wohnfläche bei der Bauart B sich nämlich unter folgenden Bedingungen gleich stellen:

Bei Häusern von:

	1	2	3	4	5
			Geschossen Höhe		
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
1. Bodenpreise per qm .	10	75—90	145—185	210—285	285—380
2. " " "	0	55—70	115—155	170—245	235—330
3. " " "	—	—	16—20	38—65	70—105

Dabei würden im ersten Falle die Herstellungskosten des Gebäudes einschließlich des Bodenpreises für jeden Quadratmeter eines Wohngeschosses bei allen fünf Gebäudearten 120—160 Mark, im zweiten Falle ebenso 110—150 Mark und im dritten Falle endlich für die drei letzten Gebäudearten 77—105 Mark betragen; die ersten beiden Arten sind zu diesem Preise überhaupt nicht herzustellen.

Das heißt also, wenn wir beim kleinen Wohnhaus, das lediglich aus einem Erdgeschoß besteht, einen Bodenpreis von 10 Mark pro Quadratmeter zugrunde legen, so darf beim Hause mit fünf Wohngeschossen der Bodenpreis 285—380 Mark betragen, ohne daß bei gleicher Bauweise und gleicher innerer Ausstattung die Herstellungskosten für eine bestimmte Wohnfläche sich erhöhen würden. Und selbst wenn wir annehmen, daß der Boden für das kleinste Haus geradezu geschenkt würde, würde das fünfstöckige Großstadthaus einen Bodenpreis von 235—330 Mark pro Quadratmeter tragen können ohne Erhöhung der pro Wohnfläche berechneten Kosten. Die beiden ersten Zahlenreihen mit ihren für Wohnhäuser viel zu hohen Bodenpreisen haben rein hypothetischen Charakter; erst der dritte Fall würde ungefähr den Verhältnissen der Vororte in der Gegenwart entsprechen.

Es ist ein doppelter Grund, der diesen großen Unterschied der Baukosten hervorbringt: Einmal nehmen die auf die Wohnfläche berechneten Baukosten mit der Zahl der Stockwerke eines Gebäudes ab, weil Fundament[1] und Dach bei allen Gebäuden nahezu dasselbe bleibt, und dann lastet auf jedem Wohngeschoß nur der Bruchteil des Bodenpreises, der der Zahl der Stockwerke entspricht, so daß der Bodenpreis pro Wohnfläche der Stockwerkszahl geradezu umgekehrt proportional ist[2].

Bei der Anwendung der Resultate dieser abstrakt-schematischen Berechnungen auf reale Probleme sind natürlich mannigfaltige Umstände zu berücksichtigen, die einstweilen beiseite gelassen sind. So blieb wie oben die Verschiedenheit der Flächenausnutzung unberücksichtigt, und die Annahme gleicher Bauausführung für Gebäude aller Größenklassen entspricht auch nicht der Wirklichkeit. Das kleine Wohnhaus für die minder bemittelten Klassen läßt mancherlei Ersparnisse bei der inneren und äußeren Ausstattung zu. Aber wir

---

[1] Das Fundament und die unteren Tragmauern müssen zwar bei höheren Gebäuden stärker gebaut werden, und so kommt es, daß die Baukosten pro Kubikmeter des umbauten Raumes in der Regel bei höheren Gebäuden nicht geringer werden. Das ändert aber nichts an der Thatsache, daß die durchschnittlichen Baukosten pro Wohnfläche mit der Höhe abnehmen.

[2] Vgl. auch Abele. Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. Stuttgart 1900.

sahen ja auch, daß selbst wenn wir beim Kleinbau nur die Bauart A, beim Hochbau die Bauart B voraussetzen, immer noch der Hochbau eine weit höhere Grundrente zu tragen vermag. Ferner sind die Straßenanlagekosten nicht berücksichtigt; sie mögen wesentlich geringer sein bei kleinen Wohnstraßen wie bei Großstadtstraßen, obwohl an der gesamten Straßenfläche wohl kaum gespart werden könnte. Der Ersparnis an Straßenkosten auf die Frontlänge der Häuser berechnet, steht aber, wie wir in dem Abschnitt über den Einfluß der Bauordnung gesehen haben, bei Hochbauten der große Vorteil gegenüber, daß die Straßenkosten sich hier auf eine größere Anzahl von Stockwerken verteilen, worin auch P. Voigt eine der Ursachen sah, die den Hochbau befördern. Bei kleinen Häusern läßt sich der Dachraum eher wie bei mehrstöckigen Häusern für Wohnzwecke ausnutzen, wenn sie mit dem Giebel gegen die Straße gebaut werden, was die Kostenverhältnisse ein wenig zu Gunsten der Kleinbauten verschieben würde. Dann ist aber geschlossene Bauweise unmöglich, was wiederum eine Kostenerhöhung bedeutet, zumal wenn man darin ein übriges thun und für jedes Häuschen auch ein Gärtchen reservieren will. Sonst nämlich wäre mit dem bloßen Kleinbau noch wenig gewonnen. Eine geschlossene Reihe von Kleinbauten an schmaler, billig angelegter und schlecht unterhaltener Wohnstraße dürfte wohl städtischen Hinterhaus- und Hofwohnungen, kaum aber Straßenwohnungen in hohen Miethäusern sanitär und ästhetisch vorzuziehen sein, weshalb man ja auch in England eben die umgekehrte Wohnungsreform vorzunehmen und die kleinen Wohnhäuser durch hohe Miethäuser mit größeren Zwischenräumen zu ersetzen beginnt[1].

Doch wir können vorläufig alle weiteren Thatsachenfragen aus dem Spiele lassen, denn es handelt sich zunächst hier um eine principielle Frage, die sich vollkommen aus der schematischen Rechnung beantworten läßt. Diese beweist nämlich auf jeden Fall zweierlei: Erstens, daß bei gleichen Bodenpreisen das Gebäude von größerer Stockwerkzahl bei gleicher Bauweise den gleichen Wohnraum billiger zu liefern vermag als das ein- und zweistöckige Gebäude, und zweitens, — was im Grunde auf dasselbe hinauskommt —, daß bei verschiedenen Bodenpreisen für die verschiedenen Bauhöhen aus höheren Bodenpreisen noch keineswegs auf einen höheren Stand der Herstellungskosten der Wohnungen und darum auf höhere Mieten geschlossen werden kann, wie es fast immer ohne weiteres geschieht.

Ob nun thatsächlich in Gegenden höherer Bodenpreise die Mieten höher sein müssen, oder ob, zeitlich, die Erhöhung der Bodenpreise zugleich eine

[1] Vergl. The Housing Question in London 1855—1900, und Bd. III dieser Untersuchungen.

Erhöhung der Mieten hervorbrachte und hervorbringen mußte, das wird von dem Grade der Erhöhung der ersteren abhängen. Zur Beurteilung dieser Verhältnisse mögen die oben (S. 209) mitgeteilten durchschnittlichen Bodenpreise in den Hauptstraßen der drei bei Halensee-Grunewald aneinanderstoßenden Bauordnungsgebiete von 35—40 Mark für das Landhausgebiet, 60—70 Mark für den Vororthochbau, 80—120 Mark für den Berliner Hochbau dienen. Nehmen wir, der Bauordnung und thatsächlichen Bebauung ungefähr entsprechend, an, daß im ersteren durchweg dreigeschossig, im zweiten viergeschossig und im dritten fünfgeschossig gebaut werde, und beachten wir ferner, daß im Landhausgebiet nur $^{3}/_{10}$, im Gebiet des Vororthochbaues $^{5}/_{10}$ und in dem des Berliner Hochbaues unter Annahme einer Grundstückstiefe von 35 m 73,4 % der Grundstücksfläche bebaut werden darf, so würde bei gleicher Bauart nach den Preisen des Baukalenders der Quadratmeter Wohnfläche im Landhausgebiet 111—143 Mark, im Gebiet des Vororthochbaues 98—124 Mark und im Gebiet des Berliner Hochbaues nur 85—117 Mark kosten[1]. Der Hochbau würde also, auch bei diesen Bodenpreisen, noch erheblich billigere Herstellungskosten der Wohnungen aufweisen wie die niedrigeren Häuser der beiden anderen Baugebiete, und den Herstellungskosten scheinen auch die Mieten zu entsprechen, wenigstens bemerkt P. Voigt (S. 251) ausdrücklich, daß die Mietpreise im Landhausbezirk relativ am höchsten sind. Allem Anscheine zum Trotz sind also *relativ*, d. h. im Verhältnis zur gesamten Ausnutzbarkeit, die absolut höchsten Bodenpreise hiernach die niedrigsten.

Um die Mieten in den Hochbauten zu reducieren, kommt noch hinzu, daß die oberen Stockwerke in solchen in der Regel erheblich unter dem Durchschnitt der Miete des ganzen Hauses bleiben. Die Abstufung der Miete nach der Stockwerkshöhe ist zwar in den verschiedenen Städten sehr verschieden, aber überall sind die oberen Stockwerke billiger wie die unteren. In Städten, wo die Wohnsitte noch den hohen Miethäusern widerstrebt, geht dieser Unterschied so weit, daß im höchsten Geschoß die

[1] Diese Resultate ergeben sich folgendermaßen: Absolute Bodenpreise 35 bis 40 Mk., 60—70 Mk., 80—120 Mk. Auf den Quadratmeter der thatsächlich ausnutzbaren Fläche entfallen jedoch im umgekehrten Verhältnis zu den drei Ausnutzungsziffern:

bezw.	117—133 Mk.	120—140 Mk.	109—163 Mk.
dazu die Baukosten	215—295 „	270—355 „	315—420 „
ergiebt die Summe	332—428 Mk.	390—495 Mk.	424—583 Mk.

Auf jedes Wohngeschoß entfällt davon bezw. $^{1}/_{3}$, $^{1}/_{4}$ und $^{1}/_{5}$, somit ergiebt sich als Herstellungspreis von 1 qm Wohnfläche bezw. 111—143 Mk., 98—124 Mk., 85 bis 117 Mk., wie oben angegeben.

Mieten oft kaum die Verzinsung der Baukosten des betreffenden Stockwerks decken. Die Miete des obersten Stocks würde also hier gar nicht an der Grundrente participieren, und das Problem, die Grundrente aus dem Mietzins zu eliminieren, wäre also hier gerade mit Hilfe des Hochbaues gelöst. Wie mir ein Bausachverständiger in Frankfurt a. M. mitteilt, habe er mehrfach Bauunternehmern rechnungsmäßig nachweisen können, daß die Erhöhung ihres Hauses um ein weiteres Stockwerk sich aus dem angeführten Grunde gar nicht lohnen würde. In Berlin hat man sich anscheinend an das fünfte Wohngeschoß schon so gewöhnt, daß hier die Mieten in diesem noch verhältnismäßig hoch gestellt werden können, und so auch dieses noch rentabel ist.

Die Abstufung der Mietpreise nach den Stockwerken ist die Ursache, daß in hohen Miethäusern sich manchmal sehr verschiedene Gesellschaftsklassen übereinander in einem Hause zusammenfinden. Diese socialpolitisch vielleicht erwünschte Folge des hohen Miethauses ist jedoch nicht immer nach dem Geschmack der Mieter der unteren Stockwerke. Deshalb ist die Nachfrage zahlungsfähiger Mieter nach den Wohnungen in solchen Häusern geringer, was die Mieten auch der niederen Stockwerke drückt. Für gleichartige Wohnungen in Häusern geringerer Stockwerkszahl dagegen werden regelmäßig höhere Mieten bezahlt. Dies ist der Grund, weshalb in besseren Wohngegenden es rentabeler sein kann, niedriger zu bauen, oder umgekehrt, weshalb in Gegenden mit niedrigeren Miethäusern die zahlungsfähigeren Gesellschaftsklassen wohnen und verhältnismäßig höhere Mieten zahlen. Daneben erhöht auch die bessere innere Ausstattung solcher Häuser den Mietzins.

Umgekehrt scheint stellenweise die Arbeiterbevölkerung für die „Mietkaserne" eine Vorliebe zu haben. Vielleicht zieht sie sie deshalb vor, weil sie in der Regel das kleine Wohnhaus in Bezug auf Ausstattung und Komfort übertrifft. So teilt Eberstadt[1] aus Weißensee mit, daß dort in den nach Berliner Art erbauten Mietkasernen der Hauptstraße für gleiche Wohnungen höhere — „Berliner" — Mietpreise bezahlt werden wie in den kleineren zwei- und dreistöckigen Häusern des übrigen Orts. Daß sich unter diesen Umständen die Mietkaserne einbürgert, ist freilich kein Wunder.

Aber auch ohne diesen besonderen Antrieb, der wohl nur in wenigen Fällen sich geltend machte, hätte wahrscheinlich das vier- und fünfstöckige Miethaus das kleine Einzelwohnhaus und Miethaus aus dem Felde geschlagen; aber nicht wegen der Bodenspekulanten, die mit jenes Hilfe die

[1] Städtische Bodenfragen. Berlin 1894, S. 8.

Preise ihrer Grundstücke möglichst in die Höhe treiben wollen, sondern weil es vermutlich in den meisten Fällen ebenso liegt wie in dem oben nachgewiesenen, daß trotz höherer Bodenpreise die Gesamtkosten für den gleichen Wohnraum sich beim höheren Hause billiger stellen[1].

Wo nun gar auf demselben Gelände, also bei gleichen Bodenpreisen, Bauten verschiedener Stockwerkzahl baugesetzlich zulässig sind, da kann gar kein Zweifel sein, daß immer das höhere Haus das niedrige verdrängen wird. Es ist ein Fall der Konkurrenz der Großproduktion mit der Kleinproduktion, bei dem das Unterliegen der letzteren unbedingt feststeht. Die ideellen und sonstigen Vorteile, welche das kleinere und namentlich das Haus zum Alleinbewohnen bieten mag, vermögen auf die Dauer diesem starken wirtschaftlichen Drucke nicht zu widerstehen. Das ökonomische Interesse, und zwar keineswegs bloß das der Unternehmer, drängt überall zur möglichst intensiven Bauausnutzung der Grundstücke. Selbst das Luxusbedürfnis der Zahlungsfähigen hat ihm, wie die Geschichte der Kolonie Grunewald beweist, nicht zu widerstehen vermocht. Sobald sich hier, trotz der sehr weit gehenden Baubeschränkungen, die Möglichkeit der Errichtung mehrstöckiger Miethäuser bot, wurde diese Möglichkeit auch ausgenutzt. Neben der eigentlichen Villa hat sich hier die Mietvilla mit Stockwerkswohnungen, ja an der Grenze gegen Halensee hin sogar das eigentliche Miethaus mit Läden und Geschäftslokalen eingefunden und droht hier den Charakter der Kolonie als eines reinen Villenvororts zu zerstören. Allein gesetzliche Schranken sind stark genug, dem Expansionsbedürfnis in vertikaler und horizontaler Richtung ein Ziel zu setzen. Will man daher in der Umgegend Berlins der kleineren Villa und namentlich dem noch einfacheren Besitzerhaus zum Alleinbewohnen überhaupt die Existenzmöglichkeit dauernd erhalten, dann wird man für einzelne Gebiete in den Baubeschränkungen noch viel weiter wie bisher gehen müssen. Soweit also ist die Politik möglichst weitgehender Baubeschränkungen richtig.

Eine ganz andere Frage aber ist es, ob man durch die Politik der Unterdrückung des höheren Etagenbaues eine Verbilligung des Wohnens in den Städten herbeiführen, bezw. die Mieten niedrig erhalten kann. So wenig, wie wir oben sahen, hohe Bodenpreise bei entsprechender Bodenausnutzung hohe Herstellungskosten der Wohnungen bedingen, so wenig sind durch niedere Bodenpreise niedrige Herstellungskosten garantiert, wenn die Baugesetze eine stärkere Ausnutzung des Bodens verbieten.

Da uns weiteres Material zum Vergleich von Bodenpreisen, von

[1] Vgl. Abele. Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. Stuttgart 1900.

Herstellungskosten der Wohnungen und von Mieten in verschiedenen Bauordnungsgebieten der Gegenwart nicht zur Verfügung steht, so wenden wir uns nunmehr der Beantwortung der historischen Frage zu, ob die nachgewiesene bedeutende Steigerung der Bodenpreise in Berlin und seinen Vororten lediglich eine Begleiterscheinung der Erhöhung der Stockwerkszahl der Häuser oder sonstiger gesteigerter Bodenausnutzung war, oder ob die Bodenpreise über das hierdurch gerechtfertigte Maß hinaus eine selbständige Aufwärtsbewegung zeigten. Im ersteren Falle hätten die steigenden Bodenpreise die Mieten im wesentlichen nicht beeinflußt und thatsächliche Steigerungen wären anderweitig, namentlich durch erhöhte Baukosten zu erklären; im zweiten Falle dagegen wäre die Mietsteigerung wenigstens zum Teil als eine direkte Folge der Bodenpreissteigerung zu betrachten.

Den Einfluß der gestiegenen Baukosten auf die Mietsteigerungen im vergangenen Jahrhundert pflegt man, wenn nicht ganz zu übersehen, doch im Vergleich zu dem der Bodenpreise sehr gering anzuschlagen. Dabei wird einerseits nicht beachtet, daß ursprünglich, und bis weit in das Jahrhundert hinein, die Bodenpreise durchschnittlich noch niedrig waren und daher bei der Preisbildung nur wenig ins Gewicht fielen, anderseits, daß die Baukosten ganz erhebliche Erhöhungen aufweisen.

Vergleichen wir jedoch nach den oben mitgeteilten Zahlen die Baukosten von heute mit denen der Bautaxe von 1755, und zwar die der massiven Häuser von damals mit denen der besseren modernen Häuser vom Typus B, die sich annähernd in der Qualität entsprechen dürften, so ergiebt sich, daß sie seitdem um das Zweieinhalb- bis Dreieinhalbfache zugenommen haben. Solange die Bautaxe, welche die Arbeitslöhne und Meistergewinne festlegte, in Geltung blieb, änderte sich gewiß wenig an den Kosten. Wann sie aufgehoben wurde, konnte ich nicht feststellen. Obwohl es uns also an strengen Anhaltspunkten fehlt, darf es doch als höchstwahrscheinlich bezeichnet werden, daß die Steigerung der Baukosten frühestens um die Wende des 18. Jahrhunderts kräftiger einsetzte und sich zur Hauptsache erst in der neueren Zeit, etwa seit 1860, vollzogen hat. Sie allein würde daher genügen, einen großen Teil der Erhöhung der Mietpreise zu erklären, die mit Vorliebe der Steigerung der Bodenpreise zugeschrieben wird.

In Charlottenburg hatte bis 1898 der Bodenpreis in der teuersten Straße, über die Mitteilungen gemacht werden, der Kaufpreis nicht ganz 130 Mark im Durchschnitt erreicht. Wird auf diesem Boden ein fünfstöckiges Wohnhaus in der besseren Ausführung (B) erbaut, so käme der Quadratmeter Wohnfläche auf 89—110 Mark. Um diesen Herstellungspreis würde man aber ein kleines Wohnhaus mit bloßem Erdgeschoß in gleicher

Qualität überhaupt nicht und selbst ein Gebäude mit einem Obergeschoß kaum ausführen können. Man wird sofort zu der Annahme bereit sein, daß die hohen Bodenpreise daran schuld seien. Das ist jedoch durchaus nicht der Fall, denn wir wollen den Bodenpreis ganz ausschalten, indem wir annehmen, daß der Boden für Kleinbauten unentgeltlich zur Verfügung stünde. Die hohen modernen Baukosten sind es, die das Bauen unmöglich machen bezw. erschweren, denn der bloße Bau würde pro Quadratmeter der Wohnfläche in besserer Bauausführung beim einstöckigen Haus 110—150 Mark und beim zweistöckigen noch 82—115 Mark kosten. Man müßte also schon zu einer erheblich schlechteren Bauausführung herabsteigen, wenn überhaupt ein- und zweistöckige Bauten bei den denkbar niedrigsten Bodenpreisen mit den modernen Großbauten bei hohen Bodenpreisen konkurrieren sollten. Daraus ergiebt sich aber auch, daß die Kleinbauten früherer Jahrzehnte und Jahrhunderte ihre Existenz nicht der Niedrigkeit der Bodenpreise, sondern den damaligen niedrigen Baukosten zu verdanken hatten.

Alle Mietstatistiken beweisen daher auch nichts bezüglich der Steigerung der Miete durch die steigenden Bodenpreise. Auf S. 195 teilt uns P. Voigt die folgende Tabelle über die steigenden Gebäudesteuernutzungswerte der Wohnhäuser in Charlottenburg mit:

Steuerjahr	Gebäudesteuernutzungswert	Auf den Einwohner entfallender Anteil desselben
	ℳ	ℳ
1865	20 008	40
1880/81	97 387	80
1886/87	119 166	70
1896/97	826 788	156
1898/99	977 250	149

Darnach hätte also die auf den Kopf der Bevölkerung kommende Mietquote sich von 1865 bis 1880 verdoppelt und seitdem nahezu noch einmal verdoppelt, also im ganzen vervierfacht.

Nun fragt sich aber erstens, ist der Gebäudesteuernutzungswert ohne weiteres und zu allen Zeiten dem Mieterträge gleich oder proportional anzunehmen, zweitens wieviel ist von der Mietsteigerung auf Konto der infolge von gestiegenen Materialpreisen und Löhnen gestiegenen Baukosten bei gleicher Bauausführung zu setzen, und drittens, wieviel von der durchschnittlichen Steigerung der Mietpreise der solideren und komfortableren Bauweise und wieviel dem inzwischen ausgebildeten Wohnungsluxus der

bemittelteren Klassen zuzuschreiben? Man braucht diese Fragen nur zu stellen, um zu zeigen, daß obige Zahlen an sich noch gar nichts für den Zusammenhang zwischen gestiegenen Bodenpreisen und gestiegenen Mietpreisen beweisen.

Was die Steigerung um 100 % von 1865 bis 1880 betrifft, so sagt P. Voigt darüber selber, daß diese Mietsteigerung „nur zum Teil — zum wie großen Teil wird nicht untersucht — auf die Steigerung der Grundrente entfiel; sie beruhte einmal auf besserer Einschätzung, zum anderen aber auf den durch Steigerung der Löhne und Materialienpreise wesentlich erhöhten Baukosten", und, wie wir hinzufügen können, auch auf durchschnittlich weit besserer Bauausführung.

Nach 1880 trat dann zunächst ein Rückgang der Mietpreise pro Kopf der Bevölkerung ein, soweit man obigen Zahlen trauen darf. Dieser Rückgang fällt bezeichnenderweise zusammen mit dem Aufkommen und der Ausbreitung der sog. Mietkaserne in Charlottenburg. Das würde zu Gunsten der Mietkaserne sprechen. Jedoch im nächsten Jahrzehnt erfolgt dann wieder eine Steigerung des Gebäudesteuernutzungswerts auf das Doppelte pro Kopf der Bevölkerung. Liegt darin nicht der definitive Beweis für die mietsteigernde Wirkung der Bodenpreise, die gleichzeitig um fast das Siebenfache wuchsen?

Bevor wir das anerkennen, wollen wir obiger Zahlenreihe ein paar andere an die Seite stellen. Charlottenburg hatte 1865 13 463 Einwohner, war also eine Kleinstadt mit einfachen Lebensverhältnissen. 1880/81 war die Einwohnerzahl auf 30 562 gestiegen und in den drei anderen Jahren der obigen Tabelle betrug sie (1886/87) 42 371, (1896/97) 132 393 und (1898/99) 163 000. Wir haben es also mit einer beispiellos schnellen Entwicklung von der Kleinstadt zur Großstadt zu thun. In viel schnellerem Tempo aber noch wie die Einwohnerzahl, ist, wenn nicht alle Zeichen trügen, der Privatreichtum in Charlottenburg gestiegen. Charlottenburg wurde im Steuerjahre 1897/98 in Bezug auf das deklarierte Durchschnittseinkommen der Steuerzahler in Preußen nur von Frankfurt a. M. und Aachen, in Bezug auf das Durchschnittsvermögen nur von ersterer Stadt übertroffen. Da ist es denn kein Wunder, wenn auch die durchschnittlichen Mieten hoch sind.

Wie wenig zulässig es ist, bei einer Bevölkerungszusammensetzung wie in Charlottenburg mit durchschnittlichen Mieten zu rechnen, kann am besten die Tabelle P. Voigts auf S. 202 seines Buches beweisen. Darnach betrug 1895 die Miete pro Kopf der Bewohner:

im Stadtteil	im Vorderhaus	im Hinterhaus	überhaupt
	ℳ	ℳ	ℳ
I. Ostbezirk	325—388	146—153	267—315
II. Westend	211	84	179
III. Östlich der Leibnitzstraße zwischen Spree und Berlinerstraße	156—169	56—79	110—131
IV. Am Bahnhof Charlottenburg	106—138	48—56	77—96
V. Innere Teile der Stadt	119—104	49—53	84—87
VI. An der Ringbahn	70—92	40—47	53—72
VII. Nördlich der Spree	58	46	52

Vergleichen wir jetzt nicht das „durchschnittliche" Charlottenburg von heute mit dem Charlottenburg von 1880, sondern, soweit möglich, Gleiches mit Gleichem, so würden die beiden als „Innere Teile der Stadt" und „An der Ringbahn" bezeichneten Stadtteile (V und VI) wohl am besten dem Charlottenburg vom Jahre 1880 entsprechen. Dann würde sich aber, im Gegensatz zum obigen Resultate, ergeben, daß die Mieten in Charlottenburg von 1880 auf 1895 entweder überhaupt nicht oder jedenfalls nicht wesentlich gestiegen sind; denn fielen 1880/81 80 Mark Miete auf den Kopf der Bevölkerung, so waren es 1895 in den beiden genannten Stadtteilen 84—87 bezw. 53—72 Mark.

Zu einem ähnlichen Resultat führt auch eine Mietertragstatistik in **Berlin** bezüglich der Periode 1875—1892, wie aus den beiden Tabellen S. 222—225 hervorgeht. Tabelle I bezieht sich auf ältere, schon 1853 bestehende Häuser, Tabelle II auf solche, die um 1875 entweder von Grund auf neu oder wenigstens in erheblicher Weise umgebaut worden sind.

Von 1853—1875 fand demnach, wie in Charlottenburg, eine ganz bedeutende, 100 Prozent und mehr betragende, Steigerung der Mieterträge statt. Von 1875 an jedoch fielen die Mieterträge bis zum Jahre 1883 überall, um dann wieder zu steigen. Aber noch 1892 waren in den meisten Fällen die Mieterträge von 1875 noch nicht wieder erreicht. Denselben Gang haben wir ja auch schon für die Lübbener Straße konstatiert. Die ansteigende Bewegung hat dann bis zur Gegenwart angehalten; in welchem Maße sie sich seit 1892 geltend gemacht, darüber fehlen leider die Nachweise.

Tab. I. Durchschnittlicher Mietwert der seit 1853 bestehenden Gebäude.

Stadtbezirk Straße	Zahl der Grundstücke	Mieterträge der Jahre								
		1853	1862	1868	1872	1875	1877	1883	1889	1892
		Absolute Zahlen								
Alt-Berlin:										
Parochialstraße	12	1 258	1 619	1 744	1 903	2 453	2 466	2 336	2 364	2 529
Großer Jüdenhof	9	665	900	982	1 092	1 414	1 410	1 222	1 310	1 398
Rosenstraße	27	1 952	2 548	2 663	3 256	4 274	4 134	3 687	3 907	4 172
Kaiser Wilhelmstraße	9	4 162	5 114	5 737	7 373	8 992	9 122	8 322	9 121	9 464
Königstraße	8	3 691	4 662	5 525	6 986	10 187	9 732	8 710	9 125	9 277
Alt-Cöln:										
Schloßplatz	11	3 676	4 443	4 690	5 216	7 750	7 913	7 339	7 594	8 808
Spreestraße	13	1 214	1 528	1 685	2 105	3 071	3 000	2 626	2 640	2 940
Breitestraße	7	5 623	8 145	9 055	11 187	13 429	14 020	14 014	15 025	15 116
Friedrichswerder:										
Kreuzstraße	6	1 525	2 134	2 311	2 656	3 238	3 149	3 051	3 237	3 393
Kurstraße	4	2 671	5 023	5 617	6 133	7 630	7 531	7 433	8 792	9 358
Niederwallstraße	2	3 475	6 328	7 266	8 641	10 938	12 170	10 694	12 445	13 815
Dorotheenstadt:										
Pariser Platz	2	8 320	9 913	10 884	11 461	16 402	17 110	16 440	17 326	17 326
Behrenstraße	3	10 272	13 844	17 746	24 807	32 825	30 977	29 985	30 254	32 134
Unter den Linden	11	9 627	13 174	16 676	23 331	30 168	27 886	27 034	29 060	33 618
Friedrichstadt:										
Kanonierstraße	9	1 926	2 448	2 731	3 285	4 211	4 281	4 245	4 780	4 823
Behrenstraße	10	4 374	6 236	7 640	9 668	12 395	12 183	11 493	11 867	12 219
Taubenstraße	2	7 560	9 211	10 816	11 836	14 765	14 881	14 131	14 882	21 681
Belle-Allianceplatz	1	4 299	6 513	6 774	7 548	10 396	11 237	12 628	11 718	12 891
Leipzigerstraße	9	5 417	7 123	9 452	11 312	14 891	14 948	14 618	17 201	17 639
Friedrichstraße	4	3 877	5 249	6 406	8 561	9 846	10 134	11 257	12 781	13 697
Mohrenstraße	3	4 120	5 971	6 582	8 772	11 776	11 277	12 050	14 236	15 362

Spandauer Viertel:										
Hirtenstraße	1	3 666	4 560	3 483	3 861	5 247	5 243	4 714	4 845	5 170
Weydingerstraße.	2	1 017	1 258	1 474	1 579	2 391	2 297	2 136	2 175	2 409
Koblankstraße	1	1 350	1 878	1 935	2 286	3 334	3 025	2 832	3 132	3 235
Linienstraße	1	1 494	3 036	3 009	3 153	3 645	3 658	3 497	3 823	3 877
Königs-Viertel:										
Lietzmannstraße	4	2 374	2 992	3 140	3 909	5 589	5 190	4 781	5 421	5 634
Georgenkirchstraße	2	2 038	2 709	2 941	3 802	5 494	5 119	4 453	4 682	5 517
Rosenthaler Vorstadt:										
Schönhauser Allee	2	1 528	2 208	2 337	2 982	3 645	3 663	3 355	3 648	3 847
Schwedterstraße	2	1 666	2 257	2 397	3 153	4 285	4 264	3 913	4 308	4 471
Oranienburger Vorstadt:										
Tieckstraße	2	—	3 211	3 384	3 762	5 621	5 449	5 274	5 403	5 436
Grenzstraße.	2	—	1 702	1 776	2 394	3 317	3 167	2 500	2 937	2 999
Invalidenstraße	1	—	3 795	3 951	4 137	6 116	7 206	6 765	7 256	7 648
Gerichtstraße	1	—	845	2 304	3 111	4 807	3 446	2 876	3 733	3 925
Friedrich-Wilhelm-stadt:										
Luisenplatz	4	3 627	5 058	5 649	6 882	9 810	8 778	7 983	8 407	8 762
Luisenstraße	4	5 024	6 543	7 379	8 684	11 991	11 718	10 824	11 914	12 436
Luisenstadt:										
Lindenstraße	1	1 335	1 533	2 364	2 418	2 528	2 634	3 023	3 113	3 131
Alte Jakobstraße	4	2 636	4 494	3 937	4 587	5 643	5 894	5 718	6 024	6 223
Feilnerstraße	4	1 611	2 448	2 561	2 940	3 523	3 690	3 855	4 103	4 135
Oranienstraße.	7	5 673	7 622	8 373	9 915	14 370	15 175	14 722	15 057	15 103
Ritterstraße.	5	4 168	5 431	6 977	7 872	10 947	10 596	10 712	11 061	11 275
Prinzessinnenstraße . . .	2	1 582	1 893	3 691	4 860	6 291	6 451	5 895	6 487	6 553
Tempelhofer Vorstadt.										
Hagelsbergerstraße. . . .	1	—	2 955	3 084	3 606	5 420	5 239	5 093	5 641	6 884
Belle-Alliancestraße . . .	1	—	6 951	8 247	9 906	13 815	13 942	14 824	15 412	16 521
Hasenheide	3	—	1 465	1 580	1 964	2 861	2 889	2 829	3 980	4 454

Tab. II. Durchschnittlicher Mietwert der seit 1875 bestehenden Gebäude.

Stadtbezirk Straße	Zahl der Grundstücke	Mieterträge der Jahre				
		1875	1877	1883	1889	1892
		Absolute Zahlen				
Alt-Berlin:						
Königstraße	2	8 482	9 074	8 025	6 331	6 178
Alt-Cöln:						
An der Stechbahn	1	41 975	36 678	31 044	37 662	38 120
Breitestraße	3	27 247	26 766	25 531	25 986	25 404
Friedrichswerder:						
Kreuzstraße	3	4 585	4 321	3 610	3 791	4 159
Alte Leipzigerstraße	4	12 666	12 514	12 540	12 884	13 037
Niederwallstraße	5	15 648	16 045	15 081	17 473	19 624
Dorotheenstadt:						
Behrenstraße	3	35 221	32 906	30 724	30 441	31 098
Unter den Linden	14	55 158	56 041	53 500	59 324	64 812
Friedrichstraße	5	16 179	15 729	14 517	16 987	19 447
Pariser Platz	2	50 236	49 147	49 107	46 302	63 850
Friedrichstadt:						
Mohrenstraße	13	22 680	22 174	17 368	18 402	19 155
Kanonierstraße	10	13 307	13 326	11 562	12 121	12 809
Wilhelmstraße	5	27 841	27 361	26 447	28 146	27 681
Jerusalemerstraße	5	17 325	16 434	16 045	16 699	17 454
Potsdamerstraße	3	7 916	6 864	7 235	7 997	7 968
Behrenstraße	7	22 198	19 085	19 232	21 840	24 332
Jägerstraße	4	25 426	25 531	25 305	25 593	28 585
Friedrichstraße	11	23 361	21 729	20 348	24 855	29 074
Leipzigerstraße	18	26 834	27 328	26 105	31 470	34 173
Belle-Allianceplatz	1	16 499	17 299	18 565	17 889	21 186
Spandauer Viertel:						
Koblankstraße	1	1 600	1 867	1 807	1 697	1 695
Königs-Viertel:						
Friedenstraße	9	10 572	9 804	9 037	9 589	9 827
Georgenkirchstraße	2	11 921	11 615	10 794	11 193	11 408
Rosenthaler Vorstadt:						
Zionskirchstraße	7	12 196	9 311	7 996	9 252	10 110
Schwedterstraße	7	7 726	7 265	5 973	6 523	6 861
Chorinerstraße	11	10 136	8 355	7 339	8 460	9 075
Templinerstraße	6	8 384	7 270	6 395	7 373	7 902
Kastanien-Allee	?	5 957	5 614	4 765	5 270	5 787
Schönhauser-Allee	2	10 844	10 391	9 181	10 208	10 802

Durchschnittlicher Mietwert der seit 1875 bestehenden Gebäude.

Fortsetzung von Tab. II.

Stadtbezirk Straße	Zahl der Grundstücke	Mieterträge der Jahre 1875	1877	1883	1889	1892
		Absolute Zahlen				
Oranienburger Vorstadt:						
Gerichtstraße	5	**9 101**	6 113	5 328	6 935	7 351
Neue Hochstraße	7	**10 148**	7 496	5 790	7 659	8 223
Strelitzerstraße	8	**11 847**	8 886	7 652	9 277	9 728
Grenzstraße	4	**7 053**	5 643	4 611	5 560	5 834
Tieckstraße	3	**8 020**	7 305	6 245	6 545	6 876
Hochstraße	6	**7 405**	5 567	4 619	6 502	6 733
Ackerstraße	3	**23 804**	19 380	15 057	20 547	22 095
Invalidenstraße	5	8 880	8 014	7 187	8 630	**9 066**
Friedrich-Wilhelmstadt:						
Luisenstraße	6	**14 946**	14 249	12 431	13 020	14 014
Luisenstadt:						
Feilnerstraße	9	**6 932**	6 478	5 540	5 599	5 793
Lindenstraße	2	**28 330**	26 195	23 586	24 259	24 293
Luisenufer	3	**12 248**	11 111	11 176	10 447	10 677
Alte Jakobstraße	4	**11 082**	10 794	9 558	9 907	10 133
Muskauerstraße	4	**10 673**	9 090	8 736	9 588	9 890
Michaelkirchplatz	13	**11 001**	10 356	9 534	9 737	10 101
Elisabethufer	3	**12 838**	12 027	10 250	11 072	11 865
Mathieustraße	9	**9 339**	8 896	8 144	8 517	8 846
Adalbertstraße	7	**10 845**	10 811	9 508	9 894	10 311
Prinzenstraße	7	**21 209**	21 205	18 295	19 792	20 515
Prinzessinnenstraße	6	12 604	**12 622**	11 765	12 192	12 181
Ritterstraße	20	**14 516**	13 814	12 687	13 607	14 139
Waldemarstraße	10	**9 692**	9 397	8 847	9 311	9 631
Michaelkirchstraße	8	**9 911**	9 240	8 784	9 593	9 790
Brandenburgstraße	5	12 065	**12 461**	11 319	11 851	12 257
Köpenickerstraße	8	11 248	10 471	9 686	10 735	**11 350**
Alexandrinenstraße	5	11 114	10 732	10 332	11 073	**11 489**
Rungestraße	2	10 908	11 049	10 746	10 882	**11 573**
Oranienstraße	32	15 444	15 327	14 731	17 416	**18 645**
Schöneberger Vorstadt:						
Genthinerstraße	1	**8 115**	7 490	6 881	7 113	7 574
Steglitzerstraße	5	**10 195**	8 577	8 676	9 862	10 094
Lützowplatz	7	6 492	7 529	7 341	8 854	**9 650**
Tempelhofer Vorstadt:						
Möckernstraße	2	**13 075**	8 654	8 889	10 323	10 559
Belle-Alliancestraße	6	15 334	14 812	14 210	14 929	**15 877**
Hagelsbergerstraße	7	7 958	7 638	6 849	7 886	**8 215**
Wilhelmshöhe	3	3 644	4 243	4 274	4 426	**6 078**
Stralauer Viertel:						
Münchebergerstraße	4	**10 700**	8 677	7 250	8 663	9 205
Fruchtstraße	8	**12 458**	10 137	9 100	10 400	11 020

Wie aber auch immer diese Bewegung weiter verlaufen sein mag, jedenfalls ist aus der ganzen Entwicklung der Mieterträge seit 1880 kein Beweis für den Zusammenhang der Mietertragssteigerung durch den steigenden Bodenwert abzuleiten. Ja, wären die berechneten Bodenwertsteigerungen von 1880—1895, die wir in der Tabelle im Anhange mitteilen, zuverlässiger als sie thatsächlich nach den oben geäußerten Bedenken gegen die Methode sind, so würde man geradezu aus ihnen einen Beweis gegen den Zusammenhang der Mietpreise mit ihnen entnehmen können; denn die Bodenwerte steigen darnach durchweg um 100 und mehr Prozent in dieser Periode, während die Mieterträge, im theoretisch günstigsten Falle, eine im Vergleich hierzu sehr unerhebliche Zunahme zeigen.

Und diese Zunahme ist, was hier, wo wir es nicht mit der Bodenfrage im allgemeinen, sondern mit der Wohnungsfrage zu thun haben, besonders hervorgehoben werden muß, wo sie überhaupt sich zeigte, wahrscheinlich nicht den steigenden Wohnungsmieten, sondern, soweit sie sich nicht aus den gestiegenen Baukosten erklärt, der zunehmenden Verwendung der Häuser zu Geschäftszwecken zuzuschreiben. Schon die Steigerung der Mieterträge von 1853—1875 dürfte großenteils mit der Umwandlung von Wohnungen in Läden, Wirtschaften und sonstige Geschäftsräume, sowie mit der Steigerung der Mieten dieser zusammenhängen. Leider ist eine Sonderung der reinen Wohnhäuser von den Geschäftshäusern bezw. der Wohnungsmieten von den Geschäftslokalmieten nicht durchgeführt, sodaß sich der beiderseitige Anteil nicht bestimmen läßt. Doch deutet die Erscheinung, daß die älteren Gebäude der Tabelle I häufiger als die neueren Gebäude der Tabelle II 1892 gegen 1875 eine Erhöhung des Mietsertrages aufweisen — erstere nämlich 31 mal unter 43 Fällen, letztere dagegen nur 21 mal unter 65 Fällen — darauf hin, daß in der That die neueingerichteten Geschäftslokale in den alten Häusern die Steigerung bewirkten. In den neueren waren von Anfang an Läden und Geschäftsräume eingerichtet; daher hier die geringe Ertragssteigerung.

Reine Wohnstraßen, die allein hier etwas beweisen könnten, giebt es heute in Berlin überhaupt kaum mehr, wenigstens nicht in der inneren Stadt. Überall sind mindestens die Räume des Erdgeschosses in den letzten Jahrzehnten in Läden, Restaurants u. s. w. verwandelt worden. Selbst in den engen Straßen der älteren Stadtteile, wie in der Kreuzstraße (Friedrichswerder) und der Spreestraße (Köln) ist kein Haus zu finden, das nicht mindestens einen Geschäftskeller hätte. Die meisten haben auch Läden oder Wirtschaften, sogar reine Geschäftshäuser finden sich in ihnen. Diesem Umstande ist es wahrscheinlich zuzuschreiben, daß selbst in diesen Straßen

der Bodenwert eine Höhe erreicht hat, der durch Ausnutzung für bloße Wohnzwecke gar nicht zu erlangen wäre.

Die exorbitant hohen Bodenpreise von 500 Mk. pro qm und darüber, wie wir sie am Hausvogteiplatz kennen lernten und wie sie sich bis zur Höhe von 3000--4000 Mk. pro qm in einzelnen Eckgrundstücken der Friedrichstraße finden, sind natürlich ausschließlich durch die geschäftliche Verwendung dieser Grundstücke bedingt. Mit der Wohnungsfrage haben diese Bodenpreise nichts zu thun, so großes Interesse sie für den Bodenreformer haben mögen. Bloß für Wohnzwecke verwendbarer Boden wird einen Wert von 150—200 Mk. pro qm kaum irgendwo überschreiten, wenn er diesen Wert überhaupt erreicht. In den besseren Wohnvierteln des Südwestens bleibt der Bodenwert durchweg weit unter dieser vermutlichen Obergrenze. Dafür aber, daß er die für diese Lage überhaupt zur Zeit, d. h. nach dem gegenwärtigen Stand der Mieten erreichbare Grenze erreicht habe, spricht die Thatsache, daß seit 1890 eine Steigerung der Bodenpreise hier nicht stattgefunden hat. Aus Verkaufspreisen von Baustellen, also aus unanfechtbarem ziemlich reichlichen Material, aus den in der Schöneberger Gemarkung gelegenen Teilen von Berlin SW. — es handelt sich im ganzen um 2719 ha — ergaben sich die in folgender Tabelle zusammengestellten Durchschnittspreise in Mark für 1 qm, nach 5 Ortsgruppen gesondert:

Ortsgruppe[1]	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897
I	115	144	113	131	132	115	106	118
II	—	126	102	87	107	105	125	107
III	159	144	114	119	97	121	92	62
IV	85	76	41	103	83	78	101	83
V	—	40	45	38	35	42	21	40
Insgesamt:	107	111	92	89	92	93	88	90

[1] Es gehören zur

Ortsgruppe I: Gleditsch-, Goltz-, Habsburger-, Eisenacher-, Heinrich Kiepert-, Gossow-, Passauer-, Würzburgerstraße.

Ortsgruppe II: Neue Winterfeld-, Hohenstaufen-, Franken-, Barbarossa-, Grunewaldstraße.

Ortsgruppe III: Haupt-, Großgörschen-, Kaiser Friedrich-, Bahn-, Feurig-, Gustav Freytag-, Max-, Gutzkow-, Fritz Reuterstraße.

Ortsgruppe IV: Kolonnen-, Siegfried-, Hohenfriedberger-, Gothen-, Sedan-, Tempelhoferstraße.

Ortsgruppe V: Wieland-, Hauff-, Sponholz-, Frege-, Hedwig-, Rembrandt-, Begas-, Rubens-, Kranach-, Menzel-, Beckerstraße.

Da es sich nicht um absolut gleiche Objekte handelt, vielmehr die zuerst verkauften Baustellen wahrscheinlich im Durchschnitt die besseren waren, so wollen wir aus diesen auf- und abwogenden, im ganzen aber eher fallenden als steigenden Zahlenreihen nur den obigen negativen Schluß ziehen, daß eine Steigerung der Bodenpreise nicht stattgefunden hat.

Dieselbe Erscheinung, daß nach der Bebauung eines Terrains eine wesentliche Wertsteigerung des Grund und Bodens nicht mehr stattfindet, wird auch von P. Voigt (S. 230 seines Buches) bezüglich des Baulandes am Kurfürstendamm konstatiert. Die Terrainspekulation versteht es, „die Bodenpreise bis zu der bei der baulichen Ausnutzung überhaupt noch möglichen Höhe zu treiben". Ist diese Höhe erreicht, so tritt ein Stillstand ein.

Jede Bebauungsweise bezw. jede durch die Bauordnung gezogene Grenze der baulichen Ausnutzung der Grundstücke sowohl in Bezug auf die bebaute Grundfläche wie auf die Stockwerkszahl setzt so dem Bodenwert seine besondere Obergrenze. Wie der thatsächliche Bodenpreis, so liegt auch diese Wertgrenze, über die hinaus der Preis vernünftigerweise nicht getrieben werden kann, natürlich viel niedriger, wo nur einstöckig und mit weiten Zwischenräumen als wo vier- und fünfstöckig gebaut werden kann. Die Bodenwertgrenzen hängen selbstverständlich ab von den jeweils geltenden Mietpreisen und lassen sich daher ohne Kenntnis dieser nicht berechnen. Da sie überdies von mancherlei anderen Umständen mitbestimmt werden, die schwer in Rechnung zu stellen sind, so werden sie am besten rein erfahrungsmäßig ermittelt. Immerhin erhält man eine ungefähre Vorstellung von dem Unterschiede dieser Grenzen durch die oben (S. 214) für verschiedene Stockwerkszahl berechneten Bodenpreise. Ständen darnach die üblichen Mietpreise so, daß ein Gebäude mit bloßem Erdgeschoß einen Bodenpreis von 10 Mark zu tragen vermöchte, so würden die Grenzen für Gebäude mit 2, 3, 4 und 5 Geschossen bezw. 90, 185, 285 und 380 Mark sein, bei gleicher Bauausführung und durchschnittlich gleicher Miete für gleiche Wohnfläche in allen fünf Häusertypen. Die so errechneten Grenzen sind aber offenbar viel zu hoch. Gebäude mit einem und zwei Geschossen scheiden, wie wir gesehen haben, schon wegen der Baupreise als Miethäuser aus der Konkurrenz mit den höheren Gebäuden aus. Dagegen dürfte die dritte, S. 214 berechnete Zahlenreihe mit 20, 65 und 105 Mark als oberen Grenzen der Boden-

---

Die Straßen einer Gruppe liegen nicht beieinander. Das Einteilungsprincip scheint das der Vornehmheit der Wohngegend bezw. der durchschnittlichen Höhe der Bodenpreise zu sein.

preise für Häuser mit bezw. 3, 4 und 5 Wohngeschossen realen Verhältnissen näher kommen. Berücksichtigen wir, daß die Mieten für gleiche Wohnfläche nicht überall gleich sind, vielmehr unter sonst gleichen Umständen sie in Häusern geringerer Stockwerkzahl höher zu sein pflegen als in höheren Häusern, weil es für angenehmer und vornehmer gilt, in einem zweistöckigen als in einem vierstöckigen Hause zu wohnen, so verschieben sich die oberen Grenzen des Bodenwertes für die Häuser mit drei und vier Geschossen entsprechend nach oben, und so erklärt es sich, daß die wirklichen Grenzen der Bodenwerte, wie es scheint, nicht so von einander abweichen wie die theoretisch berechneten.

Fassen wir alles zusammen, so steht der Bodenwert an einem bestimmten Orte oder in einem bestimmten Baugebiete in Wechselbeziehung einerseits mit der technischen Ausnutzbarkeit des Bodens, d. h. mit der auf jedem Grundstück bebaubaren Fläche und der Stockwerkzahl der Gebäude, anderseits mit der wirtschaftlichen Benutzung des Bodens, d. h. mit seiner Verwendbarkeit und thatsächlichen Verwendung für die verschiedenen wirtschaftlichen Zwecke, als da sind: Errichtung von Wohnhäusern einfachster, mittlerer und vornehmster Art, Einrichtung von Läden, Restaurants, Bureaus, Werkstätten, und sonstigen Geschäftsräumen in den Gebäuden, Erbauung von Fabriken, Lagerhäusern, Geschäftshäusern, Hotels, Vergnügungslokalen, Theatern u. s. w. Jeder der Wohnungskategorien entspricht eine mehr oder weniger eng umschriebene Zahlungsfähigkeit der entsprechenden Mieter für eine bestimmte Höhe der Mieten, jedem geschäftlichen Zwecke eine mehr oder minder bestimmte Rentabilität des betreffenden Unternehmens und damit auch hier die Summe, welche es für Miete oder Kauf anlegen kann. Die Wechselwirkung zeigt sich darin, daß wo durch Bauordnung oder Bausitte der technischen Ausnutzung des Bodens bestimmte Schranken gesetzt sind oder sonstige Umstände bestimmte wirtschaftliche Benutzungen vorschreiben bezw. ausschließen, dadurch der Bodenwert bis zu einem gewissen Grade bestimmt wird, während umgekehrt, wo der Bodenwert schon mehr oder weniger feststeht, gewisse Bebauungs- und Benutzungsarten ausgeschlossen sind und dann also nicht diese den Wert regulieren, sondern der Wert die Benutzung, so daß eine bauliche Anlage von bestimmtem Zweck, eine Fabrik z. B., sich ihren Standort gemäß den bestehenden Bodenwerten wählen muß.

Das primäre und eigentlich bestimmende Moment ist aber in allen Fällen nicht der Bodenwert, sondern die Miete oder die sonstigen Erträge der errichteten Gebäude. Also nicht weil der Bodenwert steigt, steigen die Mieten, sondern umgekehrt, weil ein höherer Mietertrag zu erzielen ist, stellen sich die Bodenwerte auf die dem Ertrag entsprechende Höhe; und der so

fixierte Bodenwert wirkt wiederum auch nicht eigentlich bestimmend, sondern höchstens ausschließend auf die Benutzung.

Im besonderen und einzelnen aber hängt die thatsächliche Gestaltung der Bodenwerte, hängen die Preise des Bodens, wie bei anderen Gütern, vom Angebot und der Nachfrage ab, also bei städtischen Wohnungen von der Lebhaftigkeit der Bauthätigkeit auf diesem Gebiete und von der Stärke des Zuzugs. Die Preise können, je nach Konjunktur, auch unter oder über den Werten stehen. Sie sind es, welche die Spekulation vorübergehend ungebührlich in die Höhe treiben kann, aber schließlich ist es doch immer der sog. reelle d. h. auf objektiver Basis beruhende Wert, der die Preise bestimmt, und zu dem sie wieder zurückkehren.

Die Höhe der Mieten und entsprechender Bodenpreise in den 70 er Jahren war verursacht durch den außerordentlichen Zudrang der Bevölkerung zur neuen Reichshauptstadt. Ohne diesen hätte kein Spekulant die Mieten so zu erhöhen vermocht. Sie fielen daher auch wieder rapid, als gegen Ende der 70 er bis Anfang der 80 er Jahre der Zudrang nachließ und die Bauthätigkeit den Bedarf reichlich befriedigt hatte Als darauf wieder seit 1883 die Nachfrage stieg, hoben sich auch die Mieten wieder und damit die Bodenpreise.

Die Bodenpreise in den Vororten hoben sich gegen Ende der Spekulationsperiode der 70 er Jahre wohl etwas über die der damals allein möglichen landhausmäßigen Bebauung und der thatsächlichen Nachfrage entsprechende Höhe, aber nur, weil man eben diese Nachfrage überschätzte. Als sie in ihrer wahren Größe erkannt war, sanken die Preise wieder, um sich erst wieder wesentlich zu heben, als neuerdings die Möglichkeit einer viel intensiveren Bebauung infolge der Verkehrsverbesserung und des erhöhten Andrangs der Bevölkerung zu den Vororten gegeben war.

In der Villenkolonie Grunewald blieben die Bodenpreise niedrig, solange nur wenige Ansiedler dort sich fanden. Die ersten Bebauer zogen weitere nach und es stieg so von selbst die Nachfrage nach Bauland immer mehr und damit die Preise. Verstärkt wurde diese aufsteigende Tendenz der Preise dann noch durch die später sich bietende Möglichkeit, den Boden durch höhere Miethäuser stärker auszunutzen als im Anfang der Besiedelung. Ob diese stärkere Ausnutzung wirklich in allen Teilen der Kolonie Platz greifen und den jetzigen Charakter der Kolonie zerstören wird, bleibt abzuwarten. Es wird das davon abhängen, ob die jetzigen Villenbesitzer thatsächlich ihre Häuser an Bauunternehmer verkaufen, die sie in mehrstöckige Miethäuser verwandeln.

Man sieht, alle Erscheinungen auf dem Grundstücksmarkte erklären sich verhältnismäßig einfach aus den auch auf anderen Gebieten des Wirtschaftslebens geltenden Preisgesetzen. Besonderer Erklärungsprincipien bedarf es also nicht. Die Bodenwertsteigerungen infolge Einführung der sog. Mietkaserne oder infolge Verwandlung von Wohnhäusern in Geschäftshäuser ist nicht merkwürdiger oder unnatürlicher wie die Steigerung beim Übergang von der landwirtschaftlichen Benutzung des Bodens zur Benutzung desselben als Bauland für einstöckige Eigenhäuser[1].

Es bedarf nicht der auf begrifflichen Mißverständnissen beruhenden Theorie vom sog. Bodenmonopol. Nach verbreiteter Auffassung liegt schon in der Thatsache des Privatbesitzes am Grund und Boden eine Monopolisierung dieses. Das ist ein Irrtum. Unter Monopol hat man seit je die Vereinigung von Gütern bestimmter Art in einer Hand verstanden zum Zwecke der Beseitigung der Konkurrenz und zur Ermöglichung einer einseitigen Bestimmung des Preises. Darnach würde also jedenfalls erst dann, wenn von einzelnen Spekulanten große Baugelände aufgekauft werden, von einer Monopolisierung gesprochen werden können, aber auch nur von einem Anfang einer solchen. Denn niemals ist es zu einer völligen Beseitigung der Konkurrenz gekommen, und selten ist ein Baulustiger auf eine bestimmte Gegend angewiesen.

Aus der Unproduzierbarkeit des Bodens kann man den monopolartigen Charakter des Bodenbesitzes auch nicht ableiten; denn der Boden ist, wenn auch nicht produzierbar, so doch in seinem Verwendungszwecke wandelbar, und so kann man jederzeit Bauland aus Ackerland gewinnen. Die Menge des Baulandes ist in anwachsenden Städten in fortwährender Vermehrung begriffen. Es ist genau in demselben Maße vermehrbar wie die Häuser selbst, die auf ihm gebaut werden.

So wenig aber wie aus dem bloßen Besitz, läßt sich aus der Spekulation auf den Wertzuwachs ohne weiteres eine Ursache der Wertsteigerung des Bodens ableiten. Mit dem Namen Bodenspekulation bezeichnet man in unklarer Weise oft jeden Erwerb von Bauland oder Hausgrundstücken, der mit der Hoffnung auf Wertsteigerung und mit der Aussicht auf dessen Realisierung verbunden ist. Daß ein solcher bloßer Wunsch, und wäre er noch so lebhaft, den Preis des Bodens nicht zu heben vermag, bedarf keines Nachweises, und doch spricht man oft kurzweg von der Spekulation, die den Preis in die Höhe treibe, als wenn der Wunsch allein

[1] Eberstadt, Grundsätze der städtischen Bodenpolitik, Schmollers Jahrbücher. XVII. Jahrg. S. 237 behauptet merkwürdigerweise das Gegenteil.

genüge. Von dem Käufer des Bodens, der doch im allgemeinen auch überzeugt sein muß, daß der Boden den vom Verkäufer ersehnten Wert habe, ist selten die Rede. Der Verkäufer hat an hohen, der Käufer an niedrigen Preisen ein Interesse. Ersterer kann aber nur einen Preis verlangen, den der Käufer noch für rentabel hält und dieser wird nicht mehr zu zahlen geneigt sein, als er von der Konkurrenz gedrungen zahlen muß. Wer treibt also den Preis auf eine Höhe, die weder durch die gegenwärtige noch zukünftige Rentabilität des Bodens bedingt ist? Es ist keine andere Möglichkeit, als daß es der Käufer thut oder vielmehr die Gesamtheit der sich gegenseitig überbietenden Käufer, wenn sie sich über die Rentabilität Illusionen hingeben, die vielleicht vom Verkäufer mit genährt werden. Mehr aber noch erscheint im regulären Falle der Preissteigerung ohne besondere spekulative Übertreibung der Käufer als derjenige, der die Preise „in die Höhe treibt". Erscheint in einer Gegend, welche bis dahin als Bauland noch gar nicht in Betracht gezogen war, ein solcher Spekulant, dann pflegt er gleich mehr als den bloßen Ackerwert zu bieten. Er hebt also den Preis des Geländes, während der bisherige Besitzer und Verkäufer verwundert erfährt, daß sein Boden diesen Wert hat, und sich erst allmählich gewöhnt, ihn als zukünftiges Bauland zu betrachten und zu bewerten. Wie erklärt sich dieser scheinbare Widerspruch mit allen sonst geltenden wirtschaftlichen Regeln? Nur dadurch, daß ganz unabhängig vom Käufer der Boden thatsächlich schon einen höheren Wert hat, als die Besitzer ahnen, vorausgesetzt natürlich, daß die Annahme des Käufers, es handle sich hier um zukünftiges städtisches Bauland, richtig war. Das hat der Käufer eher anerkannt als der Besitzer. Darum konnte jener den höheren Preis bieten. Aber er hat nur den Preis gesteigert, nicht aber den ganz spontan entstandenen Wert. Er hat sogar, wenn er richtig spekulierte, weit unter Wert gekauft. Sonst würde er ja beim späteren Verkauf keinen Gewinn machen, und auf diesen allein kam es ihm doch an. Weit entfernt also, den Preis — wie im Falle einer übertriebenen Haussebewegung auf dem Grundstücksmarkt mit eigentlich spekulativen (fiktiven) Preisen — über den wahren Wert zu erhöhen, versteht es die rationelle Bodenspekulation, wie ihre Gewinne beweisen, den Preis in der Regel noch weit hinter dem Wert zurückzuhalten. Erst bei der Bebauung bildet sich (vgl. S. 230) der volle, dem Wert entsprechende Preis aus.

Es wird uns von P. Voigt aus der Villenkolonie Grunewald berichtet, daß dort beinahe alle, meistens den höheren Gesellschaftsklassen angehörigen Einwohner spekulieren, und mit dieser Spekulation das Steigen der Bodenpreise dort in Zusammenhang gebracht. Wenn hier ein Zusammen-

hang besteht, so will mir scheinen, als wenn eher umgekehrt das Steigen der Bodenpreise die sog. Spekulation, als diese das Steigen der Bodenpreise verursacht hätte. Die Thatsache des Steigens, teils infolge erhöhter Nachfrage, teils infolge stärkerer Ausnutzung des Bodens, hat eben die allgemeine Aufmerksamkeit der Besitzer auf dieses für sie allerdings spannende Phänomen gerichtet; sie verfolgen nun mit Neugierde, mit Freude, mit Leidenschaft das unverdiente Wachstum ihres Vermögens, lassen sich auch wohl gelegentlich zur Realisierung des zunächst nur rechnungsmäßigen Gewinnes oder zu weiteren Ankäufen verleiten, aber von irgend welcher planmäßigen Spekulation, die auf Steigerung der Bodenpreise gerichtet wäre, kann hier keine Rede sein. Und so ist es wohl bei einer großen Zahl von sog. Bodenspekulanten. Sie lassen, ohne irgendwie eine Beeinflussung zu versuchen, die Preise sich entwickeln und pflücken mühelos die Früchte der Entwicklung.

Wo die Preissteigerung des Bodens durch dessen steigend intensive Ausnutzung objektiv begründet ist, kann also die Spekulation dafür nicht verantwortlich gemacht werden. Eine wirkliche Steigerung der Bodenpreise *durch* die Spekulation findet jedoch statt in Zeiten, wo aus irgend welchen Gründen eine übertriebene Meinung von dem Bevölkerungszuwachs einer Stadt oder der baulichen Entwicklung eines Bezirkes gehegt und dadurch das spekulative Kapital zu einer für den Augenblick zu weit gehenden Nachfrage nach Baugrundstücken dort veranlaßt wird. Derartige spekulative Preistreibereien haben in Berlin namentlich, wie wir sahen, in der großen Spekulationsperiode der 70 er Jahre stattgefunden. Dort stieg der Bodenpreis in der That auf eine durch die objektiven Verhältnisse d. h. den Bedarf an Bauland und die wirkliche Rentabilität desselben nicht gerechtfertigte Höhe. Man hatte vor allem das Tempo der Entwicklung, worauf es wegen der Zinsverluste des unbebaut liegenden Landes insbesondere ankommt, bei weitem überschätzt. Die Folge war aber auch, daß die spekulative Höhe der Preise sich nicht halten ließ; daß die Preise bald herabsanken, sogar unter das normale Niveau, und erst in Jahrzehnte langer Entwicklung wieder allmählich auf die ehemalige Höhe emporstiegen und teilweise sie heute noch nicht erreicht haben. Darin dürfte wohl der schlagendste Beweis liegen, daß die Spekulation an sich die Preise dauernd nicht zu erhöhen vermag. Nur der Umstand, daß es nicht die Thatsachen sind, welche die Preise bestimmen, sondern die Meinung des Publikums — der Käufer wie der Verkäufer — über diese Thatsachen, vermag die Preise zeitweilig ungebührlich hoch zu treiben. Dabei soll nicht geleugnet werden, daß auch eine nur *vorübergehende* übermäßige Steigerung der Wohnungspreise durch die

Spekulation Unheil genug stiften kann, und für denjenigen, der während der Hausse, die doch meistens Jahre anhält, unter teuren und schlechten Wohnungen gelitten, und vielleicht dauernd Schaden genommen hat, ist es ein schlechter Trost, daß auf die Hausse notwendig eine Baisse folgt.

Übertreibungen der Preise infolge Überschätzung der Konjunktur können natürlich außer beim Boden auch bei den anderen „Rohstoffen" der Häuserproduktion, den Baumaterialien, schließlich auch bei den Arbeitslöhnen vorkommen. Darin liegt aber dann zugleich auch ein Korrektiv gegen weitere Preissteigerungen; denn wenn das Bauen zu teuer wird, stockt natürlich auch der Grundstücksmarkt. Zugleich wird, bei zu hohen Mietzinsen, wahrscheinlich auch der Bevölkerungszudrang zu den Städten und damit die Wohnungsnachfrage sich abschwächen, so daß also alles darauf gerichtet ist, einen dauernden Einfluß der Spekulation auf die Preisbildung nicht aufkommen zu lassen.

Es soll dennoch nicht in Abrede gestellt werden, daß ein lebhafter Grundstückshandel möglicherweise auch auf die Gestaltung des wirklichen Bodenwerts einigen Einfluß ausüben könnte, indem schnell realisierbare Objekte etwas höher bewertet zu werden pflegen als schwer verkäufliche. Dadurch mag es sich wenigstens zum Teil erklären, wenn in Ländern mit erschwertem Grundstücksverkehr die Bodenpreise verhältnismäßig niedrig sind.

Auch ist natürlich eine lebhafte Bewegung auf dem Grundstücksmarkt Ursache oder Vorbedingung einer lebhafteren Preisentwicklung, also häufigerer und größerer Schwankungen der Preise. Warum sie aber eine Tendenz zu fortwährenden Preissteigerungen begründen sollte, ist nicht einzusehen.

Mehr Einfluß auf die Bodenpreise wäre man dagegen der Bodenspekulation im engeren Sinne zuzuschreiben geneigt, d. h. derjenigen, die sich nicht begnügt, die Früchte der wirtschaftlichen Entwicklung einzuheimsen, sondern versucht, durch allerlei Machinationen auf den Markt im Sinne der Hausse einzuwirken. P. Voigt vermutet derartige Versuche zur Beschränkung des Baulandangebots in jenen von den Ortsbehörden unter dem Einfluß der Grundbesitzer erlassenen Bestimmungen, wonach in gewissen Orten nur an kanalisierten Straßen gebaut werden darf. Sollte es wirklich die Absicht der Lokalbehörden oder ihrer politischen Hintermänner sein, dadurch eine „partielle" Wohnungsnot zu inscenieren und damit zuerst die Mieten und dann die Bodenpreise in die Höhe zu treiben, so dürfte dies doch ein Versuch mit sehr ungeeigneten Mitteln sein, denn der wahrscheinlichere Effekt wäre doch wohl der, daß der betreffende Ort seine Entwicklung hemmen und einen Teil seiner präsumtiven Einwohner auf andere Orte mit liberaleren Baubestimmungen ablenken würde.

Dagegen ist es a priori wahrscheinlich, daß durch spekulatives Aufkaufen und unbebaut Liegenlassen von Land der Preis desselben in die Höhe getrieben werde. Und doch liegen auch hier die Dinge nicht so einfach, wie es auf den ersten Blick erscheint.

Zunächst gilt für das Bauland natürlich auch, was für jede Ware gilt, deren Preis man durch Verringerung des Angebots heben will, daß es eine verhältnismäßig große Menge sein muß, die man vom Markte fern hält, und ferner, daß der Spekulant selber ein gewisses Monopol auf Bauland besitzen muß, sonst wird er nicht seines, sondern höchstens das seiner Nachbarn im Werte steigern, oder auch die Bauthätigkeit nur auf andere Gegenden ablenken, also das Gegenteil von dem erreichen, was er beabsichtigte. Im Grunde genommen ist keine Güterart für eine derartige Spekulation weniger geeignet wie der Grund und Boden. Es giebt keine verborgenen Vorräte; alles liegt jedermann offen vor Augen; auch die Preise sind allgemein bekannt; ein wirkliches Monopolisieren alles in Betracht kommenden Bodens ist nahezu unmöglich, es würde immense Kapitalien erfordern. Wenn dennoch manchmal große Ländermassen in der Umgegend von Städten sich in fester Hand befinden und der Grundstücksmarkt dadurch merklich beengt wird, so beruht das selten oder nie auf spekulativen Berechnungen. Von wirklichen Ringbildungen der Grundstückspekulanten wird uns weder aus Berlin noch anderswoher etwas berichtet. Vielmehr handelt es sich dabei um unbeabsichtigte und oft unberechenbare Stockungen und Stauungen des Kapitals. Das vom Käufer in den Grundstücken festgelegte, vom Verkäufer flüssig gemachte Kapital[1] wird von diesem nicht in Bauunternehmungen angelegt, sondern irgend welchen anderen Bestimmungen zugeführt. So kann es wohl kommen, daß infolge der Bodenspekulation vorübergehend das Baukapital knapp wird, die Bauthätigkeit stockt und die Mieten steigen. Eine beabsichtigte Wirkung aber ist es nicht.

Es sind auch in der Regel gar nicht die eigentlichen kapitalkräftigen, ihr Geschäft rationell betreibenden Bodenspekulanten, welche baureifes Land unbenutzt liegen lassen, sondern entweder kleine Besitzer, denen es an Kapital fehlt, oder Großkapitalisten, denen es auf Zinsverluste nicht ankommt.

Daß ein Bodenbesitzer, dessen Land noch gar nicht in die Bebauungszone gerückt ist, nicht durch vorzeitiges Bebauen seine Kosten und sein Risiko erhöhen wird, ist selbstverständlich. Hier kann aber von einer Steigerung des

[1] Ich betone ausdrücklich, daß jedem Festlegen von Kapital im Grund und Boden notwendig auf der andern Seite ein Flüssigmachen derselben Summe gegenübersteht. Ein einzelner Kapitalist kann sein Kapital im Boden „festlegen“, ein volkswirtschaftliches Festlegen von Kapital giebt es dagegen nicht.

Bodenpreises durch unbebaut Liegenlassen gar keine Rede sein, denn da dieser Boden überhaupt noch außer Konkurrenz mit dem eigentlichen Bauland steht, kann seine Fernhaltung vom Markte auch nicht das Angebot von Bauland beschränken. Von einer Steigerung der Bodenpreise durch ein solches bloßes Abwarten kann also gar keine Rede sein.

Ein Interesse am unbebaut Bleiben seines Landes hat der Bodenbesitzer nur in äußerst seltenen Fällen, und sein Bestreben ist daher auch, wo er rationell verfährt, im Gegenteil darauf gerichtet, sein Land möglichst schnell zur Bebauung zu bringen. Nur dadurch, daß es bebaut wird, kann es seinen höchsten Wert erreichen, und je näher der Termin der Bebauung daher voraussichtlich liegt, desto höher steigt der Preis im voraus. Nur bebautes Land trägt Zinsen, am unbebauten gehen Zinsen und Zinseszinsen verloren und die Beträge dieser sind natürlich um so größer, je höher der Preis des Landes schon ist. Ein Grundstück im Preise von 100 000 Mark verursacht, wenn es unbebaut liegen bleibt, bei einer Verzinsung von nur 4 % einen Zinsverlust im ersten Jahre von 4000 Mark, im zweiten von 4160 Mark, im dritten von 4326 Mark, im vierten von 4499 Mark, im fünften von 4679 Mark, im sechsten von 4867 Mark u. s. w. in steigender Proportion, also in 6 Jahren insgesamt einen Zinsverlust von 26 531 Mark, die der Spekulant auf seinen Ankaufspreis als Anlagekosten schlagen muß. Sein Gewinn ist also, wie wir schon oben zeigten, gar nicht so groß wie er erscheint, wenn man einfach Einkaufspreis vom Verkaufspreis subtrahiert, wobei natürlich nicht geleugnet werden soll, daß manchmal auch ohne erheblichen Zinsverlust in kürzester Zeit große Gewinne gemacht werden. Im allgemeinen handelt es sich jedoch für den Spekulanten in noch nicht unmittelbar bebaubarem Terrain darum, seine Zinsverluste nach Möglichkeit zu reduzieren und das ist nur möglich dadurch, daß er die Bebauung zu beschleunigen sucht. So sahen wir denn auch die großen Bodenspekulanten der 70 er Jahre, denen auch P. Voigt seine Anerkennung nicht versagt, und die Kurfürstendammgesellschaft alle Anstrengungen machen, um durch Straßenanlagen und Eröffnung sonstiger Verkehrsmittel ihr Land zu erschließen und schnell zur Bebauung zu bringen.

Gewiß steigerten sie dadurch den Wert ihres Bodens, aber diese Steigerung wäre ohne ihre Bemühungen um die Erschließung des Bodens doch mit der ersten Bebauung gekommen, also nur etwas später. Inzwischen aber hätte im Innern der Stadt ein Mangel an Wohnungen sich geltend gemacht, die Mietpreise und damit auch die Bodenpreise wären hier gestiegen, und unter diesem erhöhten Drucke wäre schließlich auch die Nachfrage nach Bauland in den Vororten wahrscheinlich eine intensivere geworden und

vielleicht dadurch die Preise auch hier höher getrieben worden, als sie sich bei früherem Einsetzen der Entwicklung gestaltet hätten. Die Spekulation hat also hier nur günstig auf die Wohnverhältnisse gewirkt.

Überhaupt ist es ein Irrtum, in dem schnellen Anwachsen der Bodenpreise ein allzu bedenkliches Symptom zu sehen, wo ein Anwachsen doch schließlich unvermeidlich ist. Zwar die Bodenbesitzer gewinnen dann mehr, denn sie haben geringere Zinsverluste; aber auch das wohnungsbedürftige Publikum gewinnt dabei, denn schnelle Preissteigerung bedeutet hier schnelle Bebauung, also schnelle Befriedigung der Wohnungsnachfrage und damit wahrscheinlich, so paradox es klingen mag, niedrigere Mieten. In diesem Punkte besteht also zwischen Spekulanten und Mietern vollkommene Harmonie.

Nun kann es natürlich trotz alledem kommen, daß das Bauland nicht mit der gewünschten Schnelligkeit erschlossen wird aus Gründen, deren oben einer bezeichnet wurde. Dann sind jene Maßnahmen der öffentlichen Gewalten entschieden zu billigen, die durch Besteuerung der Baustellen noch ein weiteres Motiv zur Beschleunigung der Bebauung zu dem aus dem Zinsverluste entspringenden hinzufügen oder durch ein Zusammenlegungsverfahren Bauland schnell zu erschließen und eventuelle Ringe zu durchbrechen streben. Aber man glaube nicht, daß dadurch die Bodenpreise gedrückt und der Gewinn der Bodenbesitzer vermindert werde, vielmehr liegen auch diese Maßnahmen durchaus im gemeinsamen Interesse beider Seiten. Es sei dies denjenigen Theoretikern gegenüber ausdrücklich hervorgehoben, die aus der bloßen Thatsache des unverdienten Wertzuwachses des privaten Kapitals ohne weiteres auf eine Schädigung allgemeiner Interessen schließen zu können glauben.

Vor allem aber ist gegen die Theorie, welche die Bodenspekulation als Ursache jeglicher Preissteigerung des Bodens betrachtet, geltend zu machen, daß das Wachstum der Bodenwerte in der neueren Zeit zur Hauptsache offenbar keine Folge der Spekulation ist. Es ist die notwendige, unabwendbare Folge eines durchaus objektiven Vorgangs, der immer stärkeren Ausnutzung des Bodens, namentlich in vertikaler Richtung, durch Vermehrung der Stockwerkzahl der Gebäude. Diese wurde von Friedrich dem Großen, wie wir sahen, geradezu als ein Mittel zur Bekämpfung der Spekulation benutzt und hat bis zur Gegenwart ihre unaufhaltsam fortschreitende Entwicklung genommen.

Bei keiner freien Preisgestaltung kann es ausbleiben, daß dort, wo thatsächlich oder voraussichtlich fünfstöckige Wohnhäuser errichtet werden, die Bodenwerte ein Maß erreichen, das erheblich über dem Werte in einem Gebiete des niedrigen Baues steht, und es hätte auch gar keinen Sinn,

wenn man es überhaupt könnte, die Bodenwerte zu nivellieren und dort, wo hoch gebaut werden kann und darf, dieselben niedrigen Werte zu erzwingen wie im Kleinbaugebiet. Das würde lediglich ein Geschenk an den Hochbauunternehmer oder auch eine unerträgliche Besteuerung des niedrigen Baues bedeuten.

Möglich allein ist das Niedrighalten der Preise dadurch, daß man den Hochbau ganz unterdrückt und eine völlige Nivellierung nur, indem man überall denselben Bautypus vorschreibt. Ersteres ist auch für gewisse Gebiete notwendig, sofern man dem niedrigen Bau überhaupt noch ein Asyl erhalten will, sonst wird dieser von der Konkurrenz des Hochbaues sicher unterdrückt. Aber eine Verbilligung des Bauens und Wohnens in den landhausmäßigem oder noch stärker beschränktem Bauen vorbehaltenen Gebieten erwarte man von dieser Maßregel nicht. Sie würde zur Hauptsache also dem Interesse der Wohlhabenden dienen, die sich den Luxus des Alleinwohnens gestatten können. Den Ärmeren würde die sog. Mietkaserne nach wie vor die billigere Wohngelegenheit bieten.

Damit wird denn natürlich auch der Vorwurf hinfällig, der denjenigen gemacht wird, die die „Mietkaserne" begünstigt haben. Die Berliner Bauverwaltung insbesondere hat nicht nur — was wohl auch nicht bezweifelt wurde — vollkommen bona fide gehandelt, wenn sie den Hochbau als ein Mittel billige Wohnungen zu schaffen betrachtete, sondern sie ist auch insofern vollkommen gerechtfertigt, als höchst wahrscheinlich dadurch ein Druck auf die Mieten ausgeübt worden ist.

Die Bodenbesitzer waren allerdings stark interessiert an der Sache. Ihnen konnte es nicht einerlei sein, ob ihr Besitz zum Hochbaugebiet oder zum Gebiet der landhausmäßigen Bebauung geschlagen wurde. Aber dadurch, daß sie ihre Interessen vertraten, ist das Interesse anderer nicht nachweislich geschädigt worden. Unverdiente Gewinne genau derselben Art wie die beim Grundstückshandel üblichen kommen auf allen Gebieten des heutigen Wirtschaftslebens vor. Wenn z. B. ein Eisenhüttenbesitzer um die Zeit der Einführung des Thomasverfahrens plötzlich, und zwar nicht durch eigenes Verdienst, entdeckte, daß seine für völlig wertlos, ja schädlich gehaltene Puddelschlackenhalde ein wertvoller Besitz geworden sei, so war das ein „unearned increment" durch Erhöhung ja Neuschaffung der Gebrauchsfähigkeit eines bis dahin unbrauchbaren Gutes. Daß aber hier durch den unverdienten Gewinn des Einen irgend Jemand sonst geschädigt sei, ist noch nicht behauptet worden.

Es ist der große Fehler der heutigen Bodenreformbewegung, daß sie das Augenmerk ganz ausschließlich auf den steigenden Bodenwert

richtet und die Mietsteigerungen allein auf ihn zurückführen will, und dann, daß sie die Gewinne der erbangesessenen Besitzer oder späteren Erwerber des Grund und Bodens ohne weiteres nicht bloß, was sie in der That sind, für ethisch anfechtbar, sondern auch für wirtschaftlich gemeinschädlich erklären. Das beides fällt eben bei der heutigen Wirtschaftsordnung nicht immer zusammen und die Überzeugung der Bodenreformer, daß alles, was ethisch nicht zu rechtfertigen ist, auch wirtschaftlich verderblich sein müsse, beweist, daß *sie* es sind, nicht wir anderen, die zu der immanenten Gerechtigkeit der bestehenden Wirtschaftsordnung ein zu großes Vertrauen hegen. Ich bekämpfe die Bodenreformbewegung keineswegs principiell. Das Bestreben nach einer gerechteren Verteilung der Gewinne und Güter ist lobenswert und lebhaft zu unterstützen. Aber man soll es nicht mit ungeeigneten Mitteln versuchen. Besser *verteilen* kann man die Bodenrente, indem man den Zuwachs den Besitzern des Bodens teilweise entzieht und, was auf verschiedene Weise möglich ist, auch den Mietern einen Anteil an ihm zuwendet. Selbst eine völlige Konfiskation des Zuwachses durch Besteuerung liegt nicht außerhalb des Bereichs des Denkbaren. Absolut unmöglich aber ist eine *Unterdrückung* des Bodenwerts und überdies ist sie offenbar unvereinbar mit der Konfiskation; denn wenn er ganz verschwindet, ist auch nichts mehr im allgemeinen Interesse zu konfiszieren.

So ist auch die Niedrighaltung der Bodenpreise durch gänzliches Verbot des Hochbaues, vom bodenreformerischen Standpunkt betrachtet, lediglich eine Maßregel, die unverdienten Gewinne der glücklichen Besitzer gleichmäßiger zu verteilen, nicht aber sie zu beseitigen. Auch der ein- und zweistöckige Bau steigert den Bodenwert um ein ganz Beträchtliches, und es fragt sich, ob nicht die Gesamtsteigerung des Bodenwertes beim niedrigen Bauen schließlich ebenso groß werden wird wie beim Hochbausystem. Was man verhindern kann, ist doch wohl nur die Akkumulation des Wertes in bestimmten Gebieten geringeren Umfangs; dafür ergreift aber die Wertsteigerung eine weit größere Fäche. Nehmen wir, nur um die Begriffe zu fixieren, an, daß zur wohnlichen Unterbringung derselben Bevölkerung beim zweistöckigen Bauen die zweieinhalbfache Fläche notwendig sei wie beim fünfstöckigen Bauen, und daß, ungefähr entsprechend den oben (S. 212) berechneten Zahlen, die jedesmaligen durchschnittlichen Bodenpreise sich wie 1 zu 4 verhalten würden, dann würde allerdings die gesamte Wertsteigerung im ersten zu der im zweiten Falle sich wie 2½ zu 4 verhalten, also in der That die absolute Steigerung dort geringer sein. Wer bürgt aber dafür, daß nicht die dauernde größere Nachfrage nach Bauland, die das niedrige Bauen ohne Zweifel mit

sich bringt, eine Preissteigerung im Gefolge hätte, die jene Herabsetzung der Gesamtsteigerung wieder ausgliche[1].

Nur das eine wäre also auf jeden Fall erreicht, eine gleichmäßigere Verteilung des Wertzuwachses und es soll dieser ethische Vorteil nicht unterschätzt werden. Derselbe aber läßt sich auch ohne Nivellierung aller Preise durch ein rationelles Zusammenlegungsverfahren, von dem schon oben die Rede war, erreichen. Es wäre nur nötig, das ganze zusammengelegte Bauland in Baugewannen nach den verschiedenen in ihnen zur Geltung kommenden Bauordnungen zu teilen und jedem der ursprünglichen Besitzer in jeder Gewanne seine Parzelle zuzuweisen, ähnlich wie bei der alten Gemarkungsaufteilung, und ein derartiges Verfahren ist durch die Umlegungsgesetzgebung[2] wenn nicht vorgesehen, so doch auch nicht ausgeschlossen.

Nachdem wir notgedrungen die Frage, ob und wieweit die sogenannte Bodenspekulation auf den Bodenpreis und die Mieten Einfluß hat, untersucht haben und, wie mir scheint, zu dem Resultate gedrängt werden, daß ihr Einfluß zum mindesten gewaltig überschätzt wurde, müssen wir auch noch auf das Bauunternehmertum und die Hausbesitzer einen Blick werfen, ob nicht sie es sind, welche die Mieten in die Höhe treiben. Vorauszuschicken sind dieser Untersuchung einige thatsächliche Mitteilungen über eine Erscheinung, die in dieser Frage von grundlegender Bedeutung ist, die fortschreitende Abnahme der Zahl derjenigen, die in eignen Häusern wohnen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Einwohner der Städte.

Im alten Berlin wohnte die große Masse der Bevölkerung im eigenen Hause; war doch im Handwerk die Meisterschaft im allgemeinen an den Hausbesitz geknüpft. Miet- und Hausleute wurden in den Polizeiordnungen des 16. Jahrhunderts mit dem Gesinde und den Tagelöhnern zum untersten Stande gerechnet. Noch Anfang des 18. Jahrhunderts wohnte nach P. Voigt mindestens die Hälfte der Civilbevölkerung noch in eigenen Häusern; in den Vorstädten machte die Mietbevölkerung nur einen geringen Bruchteil aus, während sie in der Innenstadt wohl schon auf annähernd $^3/_5$ der gesamten Einwohnerschaft gestiegen war. Beim Tode Friedrichs des Großen, der, wie wir wissen, das große Miethaus sehr gefördert hatte, waren bereits mehr als $^3/_4$ aller Haushaltungen in Mietwohnungen untergebracht, wenn auch der Kopfzahl nach die Hauseigentümer mit ihrem Anhang noch fast $^1/_8$ der Bevölkerung ausgemacht haben mögen. Es gab jedoch

[1] Vgl. Abele a. a. O. S. 51.

[2] Vgl. Entwurf eines Gesetzes betreffend die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M.

damals schon Häuser, die bis zu 16 Familien beherbergten und teilweise wohnten schon vornehmste Personen, Minister und Generäle, in Mietwohnungen.

Diese Entwicklung nahm dann mit und ohne Bodenpolitik ihren Fortgang und im modernen Berlin treten die Eigentümerwohnungen in der Gesamtzahl ganz zurück. Im Jahre 1890 gab es in Berlin 12 287 Eigentümerwohnungen, das waren nur 33 vom Tausend und 1895 war die Zahl sogar absolut gesunken auf 12 247 und machte nur 30 vom Tausend aller Wohnungen aus.

Nicht völlig so weit gediehen ist die Entwicklung noch in Charlottenburg, wo im Jahre 1895 von den 31 201 vorhandenen Wohnungen 1326, also 43 vom Tausend von Eigentümern bewohnt wurden. Dabei trugen 11 % aller bewohnten Grundstücke Einfamilienhäuser.

Die Ursache dieser Entwicklung ist einerseits die immer geringer werdende Seßhaftigkeit der modernen Bevölkerung, die immer weniger geneigt und befähigt wird, sich dauernd durch den Erwerb eines Hauses an den Ort zu binden; anderseits ohne Zweifel die immer größer werdende Schwierigkeit, sich ein Haus zu erwerben wegen der steigenden Baukosten und Grundstückspreise. Solange diese Preise noch auf dem Niveau standen, das der Bebauung mit Häusern mit nur einem Geschoß, also dem kleinen Arbeiter- und Beamtenwohnhaus entspricht, waren manche Angehörige auch der minder begüterten Klassen in der Lage, sich ein Grundstück zu erwerben und ein eignes Häuschen zu erbauen. Als die Preise infolge der zunehmenden stärkeren Bodenausnutzung durch höhere Stockwerksbauten stiegen, wurde dieses, wie aus den Baukostenberechnungen sich deutlich genug ergiebt, ausgeschlossen; denn naturgemäß konnten diese Leute mit kleinem Kapital und kleinem Wohnbedürfnis nicht das Steigen der Bodenpreise durch Vermehrung der Stockwerkszahl wieder ausgleichen, wenn sie beim Haus zum Alleinbewohnen bleiben wollten.

Dieser Teil verzichtete also ganz auf ein eigenes Haus, die übrigen aber gingen zum Miethaus über, erst zum kleinen, in welchem die eigene Wohnung noch die Hauptsache war, dann zum größeren, in welchem die Mietwohnungen überwogen und endlich entstand die Klasse der erwerbsmäßigen Hausbesitzer und Vermieter.

Diese Entwicklung ist, wie die obigen Zahlen beweisen, schon so weit vorgeschritten, daß an ein Rückgängigmachen gar nicht zu denken ist. Aber auch eine Verzögerung der unaufhaltsam weiter fortschreitenden Bewegung ist nur innerhalb sehr enger Grenzen möglich. Die große Masse der Einwohner der Groß- und Mittelstädte wird auf das Miet- oder ein dem ähnliches

Verhältnis angewiesen bleiben, sei es bei privaten Unternehmern, sei es bei Genossenschaften oder öffentlichen Verbänden.

Was nun dieses Verhältnis für den Mieter so lästig macht und dem gewerbsmäßigen Vermieter, dem „Hausagrarier" den bekannten populären Haß einträgt, ist einerseits der Gewinn, den er bei dem Geschäfte macht, andererseits und ganz besonders aber seine Neigung, jede ihm günstige Konjunktur zur Steigerung der Mieten auszunutzen.

Was zunächst den Gewinn des Hauswirtes bei seinem Geschäfte betrifft, so dürfte es schwer sein, ihm denselben genau nachzurechnen. P. Voigt versucht es bei den 16 Häusern der Lübbenerstraße, die oben besprochen wurden, auf Grund folgender Zahlen[1].

Es betrug 1895:

der Gesamtwert der 16 Häuser	2 186 000 Mark
die hypothekarische Belastung derselben	1 831 000 „
also das freie Kapital der Eigentümer	355 000 Mark

Der Nutzungswert d. h. der Mietertrag abzüglich der üblichen 8 % für Reparaturen, Reinigung, Steuern u. s. w. betrug . . . 124 000 Mark

Davon gehen ferner ab:

die Hypothekenzinsen (4 ½ % durchschnittlich)	82 600 „
die Zinsen des freien Kapitals (5 %).	17 700 „
zusammen	100 300 Mark

so daß als Überschuß der Besitzer zunächst etwa 24 000 Mark verbleiben würden, also in der That etwas mehr als das 1 % des Gesamtwerts, das in Berlin bei Arbeiterwohnhäusern als normal gilt. In einer Anweisung des „Grundbesitzer" zur Taxierung von Häusern wird dieses Prozent als eine Versicherungsprämie gegen Mietausfälle bezeichnet und bei besseren Häusern schon ½ % als hinreichend erachtet. Außer dieser Prämie steckt aber darin noch die Vergütung für die Hausverwaltung und vor allem noch die Amortisation des Baukapitals, die noch gar nicht in Rechnung gebracht ist. Im allgemeinen wird 1 % des Neuwerts des Hauses für eine angemessene Amortisation gehalten. Nun ist der Neuwert unbekannt; wir müssen uns statt dessen mit dem Feuerkassenwert für 1880 als Gebäudewert begnügen. Er beträgt 1 558 000 Mark, 1 % davon also 15 580 Mark. Für die Verwaltung eines größeren Miethauses ferner gelten 400 Mark jährlich in Berlin als angemessene Vergütung; das würde für die 16 Häuser

[1] Ähnliche Rechnungen hat vor ihm schon Eberstadt in seinen „Städtischen Bodenfragen" mitgeteilt.

6400 Mark ausmachen. Damit sind aber die 24000 Mark bis auf etwa 2000 Mark erschöpft, wovon auf jedes der 16 Häuser nur 125 Mark kämen. Nach dieser Rechnung also würde das Geschäft der Hausbesitzer als kein sonderlich glänzendes erscheinen.

Nun will ich natürlich aus dieser Rechnung keine Schlüsse auf die Gewinne der Hausbesitzer im allgemeinen ziehen, denn wieweit dieser Fall typisch ist, läßt sich nicht feststellen, und überdies sind die Zahlengrundlagen unsicher. Die Rechnung ist hier hauptsächlich nur zur Veranschaulichung der in Betracht kommenden Zahlenverhältnisse mitgeteilt. Es scheint jedoch, daß im allgemeinen bei einem Hauskauf dem Besitzer kein größerer Gewinn wie im vorliegenden Falle berechnet wird, und daß daher die eigentliche Gewinnhoffnung des Käufers weniger in den gegenwärtigen als den zukünftig steigenden Erträgen des Hauses begründet ist. Darin läge dann allerdings für ihn ein Ansporn, die Mieten so hoch zu schrauben, als es angängig ist. Nicht der thatsächliche, wenn auch ziemlich reichliche Gewinn des Hausbesitzers, sondern im Gegenteil, der zu geringe Gewinn, der nach zukünftiger Ergänzung strebt, wäre dann für den Mieter das Gefährliche.

Ein solcher Hausbesitzer, aber auch jeder andere auf den Erwerb aus dem Vermietungsgeschäft angewiesene Hausbesitzer, wird nun natürlich jede Konjunktur zur Erhöhung der Mieten ausnützen. Er ist es, den in Zeiten aufsteigender Konjunktur der Mieter nur als denjenigen kennt, der mit Kündigung droht, wenn man nicht auf die Erhöhung des Mietzinses eingeht. Er ist es daher auch, der leicht für die eigentliche und einzige Ursache der Mietsteigerungen gehalten wird und den Haß dafür trägt. In den früheren Zeiten, als wenigstens in sehr vielen Fällen zwischen Vermieter und Mieter ein mehr freundschaftliches oder wenigstens menschliches Verhältnis bestand und der Vermieter auch nicht so geschäftsmäßig wie heute mit den Mieteinkünften rechnete, fand wahrscheinlich viel seltener eine so rücksichtslose Ausnützung der Konjunktur wie heute statt; wenn uns auch recht drastische Beispiele raffinierten Vorgehens der Hausspekulanten schon aus Friedrichs d. Gr. Zeiten berichtet werden.

Der moderne gewerbsmäßige Hausvermieter wird also in vielen, vielleicht in den weitaus meisten Fällen die Mieten bis zur äußerst möglichen Grenze hinauftreiben; weiter geht aber auch seine Macht nicht. Eine allgemeine, über die durch die Marktlage bestimmte Grenze hinausgehende Steigerung der Mieten vermag der Hausbesitzer so wenig durchzusetzen wie der Bodenspekulant eine solche der Bodenpreise. Nur die übermäßige Nachfrage, also thatsächlicher Mangel an Wohnungen hat ihn in den letzten Jahren und Jahrzehnten befähigt zu steigern, denn nur bei dem herrschenden

Wohnungsmangel war er sicher, daß der Mieter seine Bedingungen annehmen oder mit einer minderwertigen Wohnung vorlieb nehmen müsse. In Zeiten der für ihn ungünstigen Konjunktur, wie Anfang der 80er Jahre, pflegt der Hausbesitzer — und zwar gerade wiederum der gewerbsmäßige — ebenso liebenswürdig und zuvorkommend zu sein, wie er in Zeiten der Wohnungsnot zugeknöpft und rücksichtslos ist. Daran kann auch der Umstand nichts ändern, daß der moderne Hauswirt häufig als Strohmann eines Bauspekulanten sein Recht, die größtmögliche Miete herauszupressen, zu teuer bezahlt hat. Gegen die thatsächlichen Verhältnisse des Wohnungsmarktes kann auch ein solcher Pseudohauswirt nicht an, ganz abgesehen davon, daß diese Kategorie doch trotz allen Bauschwindels ebensowenig wie sonstige Wohnungswucherer zahlreich genug sind, um auf den Wohnungsmarkt im ganzen irgendwie maßgebend einzuwirken. Daß endlich, nach Analogie der oben erwähnten angeblichen Bodenspekulanten, Hausbesitzer durch leer Stehenlassen von Wohnungen deren Mietpreis zu heben unternommen hätten, ist wohl noch nicht behauptet worden.

Dagegen wäre noch zu erwägen, ob nicht aus der ganzen, oben dargestellten Entwicklung, der Zunahme der Mieter und Abnahme der Vermieter eine Erklärung für die ansteigenden Mieten abzuleiten sei. An Stelle des in ruhigem Besitze befindlichen Eigentümers, der jeder Steigerung der Kosten für seine Wohnung entrückt ist, trat der in steter Abhängigkeit und Unsicherheit befindliche Mieter. Darin liegt an sich schon ein Übelstand, selbst wenn im Durchschnitt die Kosten des Wohnens sich bei Mieter und Eigentümer nur um den Betrag unterschieden, der in dem Unternehmergewinn des Vermieters begründet ist. Aus dieser Erwägung entspringen die Bestrebungen, in den Fällen, wo Eigentumserwerb ausgeschlossen ist, wenigstens einen langfristigen Besitz einer Wohnung durch Erbpacht (Erbbauvertrag) zu ermöglichen. Bei der durchgängig steigenden Tendenz der Wohnungskosten würde für den Einzelnen außerdem zweifellos darin ein Vorteil bestehen, daß die Kosten der wohlfeileren Zeit für die ganze Dauer des Verhältnisses in Geltung blieben.

Eine ganz andere Frage aber ist es, ob die relativ so außerordentlich starke Zunahme des zur Miete Wohnens an sich eine Tendenz zu Steigerung der Mieten mit sich bringt. Man hat sie bejaht, und die Antwort damit zu begründen versucht, daß infolge der Verminderung der Zahl der Eigentümer und der Vermehrung der Zahl der Mieter das Angebot stetig ab, die Nachfrage zunehme. Man verwechselt hier anbietende Personen und angebotene Ware. Auf die abnehmende Zahl der Vermieter kann es jedoch nicht ankommen, wenn jeder von ihnen entsprechend mehr Wohnungen anzubieten

hat. Ob aber das Angebot von Wohnungen infolge der Abnahme der Zahl der Hausbesitzer abgenommen habe: an diese Frage ist man überhaupt nicht herangetreten. Nun deutet aber alles darauf hin, daß eher das Gegenteil der Fall ist. Das moderne Bauunternehmertum mit der hinter ihm stehenden Kreditorganisation, wie sie im vorigen Abschnitt geschildert wurde, ist doch außerordentlich viel leistungsfähiger als der alte „Bauherr", der vorwiegend mit eignem Kapital und zunächst zur Befriedigung des eignen Wohnbedürfnisses kleine Wohnhäuser baute. Mag das Wachstum der modernen Großstädte manchmal ein Tempo annehmen, daß der rapide steigenden Nachfrage nach Wohnungen auch das moderne Unternehmertum nicht nachzukommen vermag — es giebt hier natürlich ein Maß, dem keine Organisationsform des Baubetriebes gewachsen wäre —, im allgemeinen löst es seine Aufgabe, für den Zustrom zur Großstadt Unterkunft zu besorgen, in durchaus befriedigender Weise.[1] Die Unfähigkeit des Baubetriebs der alten Zeit, dieselbe Aufgabe für damals zu lösen, war es doch, die den Staat nötigte, selbst Bauunternehmer zu werden, d. h. selbst Wohnungen zu bauen oder den Bau und die Vergrößerung der Wohnhäuser auf jede Weise zu fördern. Hätte sich damals schon ein modernes Bauunternehmertum mit dem erforderlichen Kapital gefunden, auch Friedrich der Große hätte diesem die Sorge für die Häuser seiner Emigranten überlassen.

Allerdings war damals auch die Aufgabe in einer Beziehung eine ganz andere wie heute. Hätte es sich lediglich um das Wachstum der Städte durch die innere Bewegung der Bevölkerung und den Zuzug vom umherliegenden Lande gehandelt, dann wäre vermutlich auch der damalige baugewerbliche Kleinbetrieb imstande gewesen, ihm die nötige Behausung zu schaffen. Nun wurde aber durch die Militär- und Finanzpolitik der Könige der „Flor der Städte" durch künstlichen Zuzug aus Nähe und Ferne befördert und durch die eben entstehenden Garnisonen plötzlich vermehrt, und aus diesen beiden Umständen erst entsprang das Wohnungsproblem jener Zeiten, das nur mit staatlicher Hilfe gelöst werden konnte. So interessant und erfolgreich also auch jene Wohnungspolitik ist, ein besonderes Verdienst der preußischen Fürsten ist nicht in ihr, sondern nur in den Maßnahmen zu erblicken, von denen sie eine notwendige Folge war, der Emigrantenpolitik und der Schaffung eines stehenden Heeres. Auch war sie nicht mehr fortsetzbar, sobald die ihr zu Grunde liegenden Bedingungen sich änderten. Eine Beförderung des Wachstums der Städte hieße heute

[1] Ebenso urteilt Wiedfeldt, Statistische Studien zur Entwicklungsgeschichte der Berliner Industrie von 1720—1890. Leipzig 1898, S. 283.

eine mindestens überflüssige, vielleicht sogar eine verderbliche Politik betreiben, und öffentliche Mittel dafür zu verwenden würde heute der radikalste Politiker nicht zu befürworten wagen.

Heute kann darüber kein Zweifel bestehen, daß es sich darum handelt, die Wohnungen in den Städten und deren Umgegend für diejenigen, die dort sich niedergelassen haben oder aus vernünftigen Gründen dorthin gezogen werden, in erster Linie sittlich und hygienisch möglichst vollkommen zu gestalten, und dann auch sie so billig wie möglich zu machen, da es, wie die Verhältnisse liegen, auch vom Mietpreise der Wohnungen abhängt, wie viele wirklich gut wohnen werden. Billig aber können die Wohnungen nur dadurch gemacht werden, daß man einerseits die Baukosten durch rationelles Bauen zu erniedrigen sucht, anderseits ein möglichst reichliches Angebot von Wohnungen hervorzubringen bestrebt ist, also die Bauthätigkeit durch alle Mittel zu fördern sucht. Denn nur dadurch sind billige Mieten zu erzielen. Der Bodenpreis dagegen ist etwas durchaus sekundäres; ohne hohe Mieten steigt auch er nicht über das Maß, das der jeweiligen Bauweise angemessen ist.

Um nun eine möglichst lebhafte Thätigkeit zu veranlassen, gilt es heute vor allem, das private Unternehmerkapital zu interessieren. Dieses ist heute noch der Hauptfaktor auf dem Wohnungsmarkte, neben dem das kleine private Baukapital für Eigentümerwohnungen noch und das genossenschaftliche Kapital erst eine geringfügige Rolle spielt. Die Kreditorganisation des Großkapitals steht nur jenem zur Verfügung. Aus unklaren ethischen Motiven eine Bodenpolitik treiben, die das Unternehmertum vom Wohnungsbau zurückhielte oder dessen Thätigkeit unnötiger Weise beschränkte, hieße den Ast absägen, auf dem wir nun einmal noch sitzen. Es würde die Hemmung der Funktion eines Organs bedeuten, für welches die Ersatzorgane noch nicht ausgewachsen sind. Der Schaden wäre aber doppelt groß, wenn es dazu noch mit falschen Mitteln, wie die einseitige Bekämpfung des Hochbaues geschähe.

Es ist damit keineswegs meine Meinung, daß das genossenschaftliche, gemeinnützige Bauen, sowie auch das Bauen mit öffentlichen Mitteln darum nicht zu fördern sei, obwohl auch dadurch dem Privatkapital Konkurrenz gemacht wird. Das Privatkapital nämlich hat, wenn es nicht durch besonders exaltierte Stimmungen angestachelt wird, keine Neigung, den Wohnungsmarkt zu überfüllen, viel eher hält es sich vorsichtig etwas unter der Grenze des Bedarfs. Dem dadurch auf die Preise in der einen Richtung ausgeübten Druck einen Antagonismus zu bieten, ist die Aufgabe namentlich des genossenschaftlichen Kapitals. Will dieses und sonstiges außerhalb des gewerblichen Interesses stehendes Kapital aber diese seine Funktion ganz aus-

üben, dann darf es sich nicht selber durch Beschränkungen wie die, daß es nur den Bau kleiner Wohnhäuser zu fördern hat, ganz unnötigerweise die Hände binden. Es kann nur dann weiteres Kapital heranziehen und den Kampf mit dem Erwerbskapital mit Erfolg aufnehmen, wenn es ebenso wie dieses in der Wahl des Standortes seiner Bauten unbehindert ist, also dort wo die Preise hoch sind, ihre Wirkung auf die Baukosten durch Hochbauten paralysiert. Die „Mietkaserne“ hat gewiß ihre Schwächen, aber das Abschreckendste an ihr, die langen Höfe und Hintergebäude und dumpfen Kellergelasse sind gewiß nicht untrennbar mit ihr verbunden. Auch sie läßt sich vollkommen hygienisch gestalten.

Es wäre zu wünschen, daß so endlich der Blick von dem scheinbar beängstigenden Wachsen des Bodenpreises in den Städten abgelenkt und praktischere Ziele als die Bekämpfung dieser Erscheinung, die sich bei näherer Prüfung in mancher Beziehung als ein Phantom erweist, ins Auge gefaßt würden. Seit Beginn der städtischen Entwicklung beobachten wir die Erscheinung des wachsenden Bodenwertes, nicht nur in Berlin sondern überall. Ja es ist auch der Wert des Acker- und Gartenbodens im Laufe der Entwicklung wenn auch in viel geringerem Maße gestiegen. Wir haben es also mit einer Erscheinung von einer ähnlichen Gesetzmäßigkeit wie das Sinken des Geldwertes im Laufe der wirtschaftlichen Entwicklung zu thun. Nur zum geringsten Teile ist sie auf dieses zurückzuführen, der Bodenpreis hat ohne Zweifel seine selbständige unaufhaltsame Bewegung. Was ist die Ursache davon? Keine andere ist denkbar als die steigende Ausnutzung des Bodens, zuerst durch landwirtschaftliche und gärtnerische Kultur, dann als Standort von Wohnhäusern, von industriellen, kaufmännischen und sonstigen Etablissements, als Unterlage von Wegen, Straßen, Eisenbahnen u. s. w. Die Steigerung des Bodenwertes wird daher auch kein Ende erreichen, solange der wirtschaftliche Sinn des Menschen neue und rentablere Verwendungsarten des Bodens ausfindig macht. Weit entfernt an sich, eine beklagenswerte Erscheinung zu sein, ist die Höhe des Bodenwertes im allgemeinen vielmehr das sicherste Zeichen fortgeschrittener wirtschaftlicher Kultur. Keine Wirtschaftsordnung kann den Wert des Bodens beseitigen oder unterdrücken. Denken wir uns den gesamten Boden an eine kommunistische Gesellschaft ausgeliefert, so wird diese die im kapitalistischen System ausgebildeten Werte und Wertunterschiede im wesentlichen anerkennen müssen, denn es hätte auch dann keinen Sinn, einen günstig gelegenen, vorteilhafter zu benutzenden Boden nicht höher zu bewerten bezw. für seine Benutzung ein höheres Äquivalent irgend welcher Art zu verlangen als für einen ungünstig gelegenen. Die Unterschiede der Lage aber lassen sich nun einmal nicht

beseitigen. Ebenso ist es selbstverständlich und durch keine Wirtschaftsordnung zu beseitigen, daß ein in irgend einer Weise stärker ausnutzbarer, also höheren Ertrag liefernder Boden wertvoller ist als der minder ertragreiche.

Der einzige Trost für die Zukunft der Wohnungsfrage, falls es eines solchen bedarf, ist die Wahrscheinlichkeit, daß der reine Wohnboden, solange seine Bestimmung festgehalten wird, schon heute in Städten dort wo er am stärksten, also durch Bauten der höchstmöglichen Stockwerkszahl ausgenutzt wird, eben für diesen Zweck vorläufig sein Maximum nahezu schon erreicht haben dürfte. Wenigstens ist vorläufig kein Grund abzusehen, warum er weiter steigen sollte, solange nicht Technik, Sitte und Baupolizei noch höhere Bauten zuläßt. Die über den höchsten reinen Wohnbodenwert weit hinausgehenden Bodenwerte des geschäftlichen Bodens, mit dessen manchmal exorbitanten Höhe man uns gruseln zu machen pflegt, hat mit der Wohnungsfrage, wie schon oben dargelegt, wenig oder gar nichts zu thun. Ihm dürfte allerdings schwerlich eine Grenze zu setzen sein, denn niemals wird man einen Geschäftsmann, der sich an einer ganz bestimmten Stelle der Stadt ganz außerordentliche geschäftliche Erfolge verspricht, hindern können, diesen Boden so hoch zu bewerten als die Rentabilität seines auf ihm zu betreibenden Unternehmens es erlaubt.

Was dagegen sehr wohl noch die Wohnungspreise in die Höhe treiben könnte, wären steigende Baukosten, die überhaupt in den letzten Jahrzehnten schon wahrscheinlich einen viel größeren Anteil an dem Steigen der Mieten gehabt haben, als man gewöhnlich annimmt[1]. Leider ist ihre Bewegung infolge der Absorption der ganzen Aufmerksamkeit durch die Bewegung der Bodenpreise sehr wenig beachtet worden. Die Vervollkommnung der Bautechnik und dadurch bedingte Ersparnis an Baukosten, namentlich die Ausarbeitung möglichst vorteilhafter Baupläne auch für größere Bauten, und dann die Förderung der Bauthätigkeit mit allen Mitteln, das werden die Grundlagen der Wohnungspolitik der Zukunft sein.

Nachwort. Der vorstehende Bericht hat nach Inhalt und Form sich wesentlich anders gestaltet als der Verfasser bei Beginn seiner Arbeit voraussah. Aus dem beabsichtigten kurzen Referat ist eine eingehende Kritik geworden. Der Umstand, daß diese sich gegen ein von ihm selber im Auftrag des Instituts für Gemeinwohl herausgegebenes Buch richtete, durfte ihn von der Veröffentlichung nicht abhalten. Der letzte und wichtigste VIII. Abschnitt ist geschrieben, nachdem die ersten sieben Abschnitte schon im Satze standen. Damit wolle man Unvollkommenheiten der Darstellung gütigst entschuldigen.

[1] In einem besonderen Artikel, der als Nachtrag im I. Band 2. Abteilung folgt, habe ich einen Beitrag zur Beantwortung dieser Frage zu geben versucht.

Anhang.

Die folgende Tabelle III war nach den Anordnungen P. Voigts begonnen, und ich habe, trotz der inzwischen aufgestiegenen, S. 198 dargelegten Bedenken gegen die Methode, sie doch genau nach den gegebenen Instruktionen und nach dem von P. Voigt selber vorbereiteten Material zu Ende führen lassen. Sie ist im Manuskript für die einzelnen ausgewählten Straßen durchgeführt und wäre natürlich in dieser Specialisierung instruktiver als die hier gegebene Zusammenfassung nach Stadtteilen, doch war es unmöglich, hier die ganze sehr umfangreiche Tabelle zum Abdruck zu bringen.

Das Hauptgewicht ist auf die Ermittelung der Steigerung des Bodenwertes der bebauten Grundstücke seit 1865 gelegt. Dieser lediglich als Differenz zwischen Gesamtwert und Gebäudewert beruhende Bodenwert, erscheint nun meines Erachtens namentlich für das Jahr 1895 viel zu hoch, weil von dem Feuerkassenwert der Gebäude, teils wegen angenommener zu hoher Einschätzung, teils wegen Abnutzung der Gebäude, Abzüge bis zur Hälfte der Feuertaxe im Durchschnitt von 10—15 % gemacht sind. Diese sind nicht gerechtfertigt, wenn man als Bodenwert nicht einfach jene Differenz, sondern, wie es einzig korrekt ist, den Wert betrachtet, den der unbebaut gedachte Boden im Augenblick für einen Unternehmer, welcher ihn in zweckmäßigster Weise bebauen wollte, haben würde. Außerdem richtet sich der gegenwärtige Gebäudewert nicht nach den thatsächlichen Baukosten zu der Zeit, als das Haus gebaut wurde, sondern nach den Kosten, die gegenwärtig die Herstellung eines gleichen Hauses verursachen würde (Reproduktionskosten). Endlich ist zu berücksichtigen, daß als ein Bestandteil des sogenannten Bodenwertes auch diejenigen Wertzuwachse erscheinen müssen, die nicht spontan durch die natürliche Ausdehnung des Baulandes entstanden sind, sondern den Straßenbauten, Kanalisationsanlagen und ähnlichen Kapitalaufwendungen ihre Entstehung verdanken, einerlei ob diese von öffentlichen Körperschaften getragen oder nachträglich von den Besitzern der Grundstücke

als Beiträge wieder erhoben worden sind. Will man den reinen Bodenwert d. h. den Wert des Bodens bloß als Standort eines städtischen Gebäudes ermitteln, so mußte man auch für jene durch besondere Aufwendungen verursachten Wertvermehrungen Abzüge machen.

Trotzdem geben die Tabellen uns wenigstens über die relativen Wertverhältnisse interessante Aufschlüsse.

Was zunächst die Höhe der Grundstückswerte betrifft, so giebt uns die Tabelle folgende Reihenfolge der Stadtteile für das Jahr 1895:

Wedding und Gesundbrunnen	14	Friedrich-Wilhelmstadt	154
Moabit	64	Luisenstadt	166
Rosenthaler Vorstadt	75	Spandauer Viertel	243
Luisenstadt jenseits des Kanals	88	Untere Friedrichs-Vorstadt	257
Oranienburger Vorstadt	96	Alt-Köln	520
Stralauer Viertel	112	Alt-Berlin	530
Tempelhofer Vorstadt	120	Friedrichswerder	536
Königs-Viertel	126	Friedrichstadt	653
Schöneberger Vorstadt	137	Dorotheenstadt	723
Tiergarten	145		

Die Stadtteile der ersten Spalte kann man wohl als vorwiegend Wohnviertel bezeichnen. Der Bodenpreis übersteigt hier nirgends, trotz wahrscheinlich bedeutender Überschätzung, 150 Mk. für den Quadratmeter. Je mehr sich der Geschäftscharakter des Stadtteils ausprägt, desto höher der Bodenpreis. Eine Ausnahme macht nur die Untere Friedrichs-Vorstadt, in der Geschäftsstraßen (Potsdamer-, Königgrätzerstraße südlicher Teil) mit den feinsten Wohnstraßen (Bellevue-, Tiergartenstraße) gemischt sind und für beide Teile annähernd gleich hohe Bodenpreise gelten. Auffallend und bemerkenswert ist der plötzliche Sprung der Bodenwerte auf mehr als das Doppelte in den eigentlichen Geschäftsvierteln der inneren Stadt.

Eine nicht sehr von dieser verschiedene Reihenfolge ergiebt sich, wenn wir die Stadtteile nach den Werten der Eckgrundstücke (Tabelle B) ordnen. Der Geschäftscharakter speciell der Eckgrundstücke spricht sich aber in deren den der Straßengrundstücke durchweg weit überragenden Wert aus. Mindestens sind jene um 1/3 höher im Preis wie diese, in einzelnen Fällen, so in Moabit, in der Rosenthaler Vorstadt, im Stralauer Viertel und in Alt-Köln betragen die Werte der Eckgrundstücke mehr als das Doppelte derer der Straßengrundstücke, von den exorbitanten Maximalwerten in der Dorotheenstadt und Friedrichstadt ganz zu schweigen.

Die Wertsteigerung der Straßengrundstücke in den zwei in der Tabelle berücksichtigten Perioden wird in der folgenden Tabelle veranschaulicht, in

Stadtteile	Prozentuale Steigerung des Bodenwerts		
	1865/80	1880/95	1865/95
1. Wedding und Gesundbrunnen. . .	125	93	117
2. Moabit	—	131	—
3. Tiergarten	—	167	—
4. Alt-Köln	218	188	410
5. Friedrich-Wilhelmstadt	266	160	428
6. Alt-Berlin	256	197	504
7. Spandauer Viertel	293	193	565
8. Dorotheenstadt	257	223	574
9. Königsviertel.	265	238	630
10. Luisenstadt	287	241	692
11. Friedrichstadt	307	244	751
12. Luisenstadt jenseits des Kanals . .	—	258	—
13. Friedrichswerder	292	273	800
14. Oranienburger Vorstadt	327	267	873
15. Tempelhofer Vorstadt	261	353	923
16. Untere Friedrichvorstadt	324	317	1028
17. Rosenthaler Vorstadt	443	242	1071
18. Stralauer Viertel	600	207	1244
19. Schöneberger Vorstadt	871	225	1957

welcher die Stadtteile nach der prozentischen Gesamtsteigerung von 1865 bis 1895 (letzte Spalte) geordnet sind. Die größte Wertsteigerung zeigt hiernach naturgemäß der Boden in den neuen Stadtteilen, die 1865 großenteils noch unbebaut waren, und wenn auch keinen Ackerwert, so doch noch einen sehr niedrigen Erwartungswert hatten. Daher die so gewaltigen — wenn auch wohl zu hoch berechneten — Steigerungen in der Schöneberger Vorstadt, Stralauer Viertel u. s. w., obwohl hier absolut genommen noch heute der Bodenwert nicht sehr hoch ist. Wo auch in der Gegenwart die Bebauung noch nicht weit vorgeschritten wie in Moabit und Gesundbrunnen, ist auch keine Steigerung, ja hier sogar von 1880—95, soweit sich aus den ausgewählten Probehäusern ein Schluß ziehen läßt, sogar ein Rückgang um 7 % eingetreten.

Überall war in der ersten Periode 1865—80 die prozentische Steigerung des Bodenwerts eine stärkere als in der folgenden fünfzehnjährigen Periode, eine Bestätigung der schon oben S. 208 ausgesprochenen Beobachtung, daß der prozentische Zuwachs am größten ist in den früheren Perioden der Entwicklung bei noch absolut niedrigem Bodenwerte.

Tabelle III. **A. Straßengrundstücke.**

Stadtbezirk	Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	gemeiner Wert ℳ	Gebäudewert ℳ	Bodenwert im Ganzen ℳ	Bodenwert pro 1 qm ℳ	Bodenwert % vom gemeinen Wert	Prozentuale Steigerung des Bodenwerts
Alt-Berlin:	1865	113	31 606	7 376 000	4 055 000	3 321 000	105	45	100
	1880	113	32 396	15 064 000	6 299 000	8 765 000	269	58	256
	1895	79	29 215	24 347 000	8 864 000	15 483 000	530	64	504
Alt-Köln:	1865	43	14 523	3 776 000	1 934 000	1 842 000	127	49	100
	1880	41	15 608	7 843 000	3 518 000	4 325 000	277	55	218
	1895	28	16 076	12 374 000	4 000 000	8 374 000	520	68	410
Friedrichswerder:	1865	107	50 754	9 071 000	5 640 000	3 431 000	67	38	100
	1880	105	48 878	16 900 000	7 312 000	9 588 000	196	57	292
	1895	101	49 022	36 761 000	10 478 000	26 283 000	536	71	800
Dorotheenstadt:	1865	117	95 027	24 444 000	12 448 000	11 996 000	126	49	100
	1880	115	95 027	52 729 000	21 909 000	30 820 000	324	58	257
	1895	91	111 279	—	33 115 000	87 203 000	785	—	—
Hinterland	—	—	14 363	—	—	3 576 000	248	—	—
			125 642	123 894 000		90 779 000	723	73	574
Friedrichstadt:	1865	281	172 495	34 103 000	19 083 000	15 020 000	87	44	100
	1880	304	186 520	86 281 000	36 327 000	49 954 000	267	58	307
	1895	299	185 262	—	51 351 000	126 587 000	684	—	—
Hinterland	—	—	14 896	—	—	4 019 000	269	—	—
			200 158	181 957 000		130 606 000	653	72	751
Friedrich Wilhelmstadt:	1865	16	12 780	1 546 000	1 082 000	464 000	36	30	100
	1880	18	15 010	3 129 000	1 688 000	1 441 000	96	46	266
	1895	18	12 667	—	1 750 000	2 190 000	172	—	—
Hinterland	—	—	2 343	—	—	125 000	53	—	—
			15 010	4 065 000		2 315 000	154	57	428

Untere Friedrich-Vorstadt:	1865	47	56 926	4 956 000	3 519 000	1 437 000	25	29	100
	1880	94	139 347	26 056 000	14 743 000	11 313 000	81	43	324
	1895	122	97 421	—	24 652 000	34 524 000	354	—	—
Hinterland	—	—	76 847	—	—	10 362 000	134	—	—
			174 268	69 538 000		44 886 000	257	65	1028
Schöneberger Vorstadt:	1865	4	3 525	159 090	133 000	26 000	7	16	100
	1880	41	29 240	5 958 000	4 189 000	1 769 000	61	30	871
	1895	108	84 591	—	15 371 000	12 281 000	145	—	—
Hinterland	—	—	9 922	—	—	724 000	73	—	—
			94 513	28 376 000		13 005 000	137	46	1957
Luisenstadt:	1865	171	140 378	14 075 000	10 768 000	3 307 000	24	23	100
	1880	312	285 109	55 191 000	35 610 000	19 581 000	69	35	287
	1895	335	280 376	—	42 509 000	52 074 000	186	—	—
Hinterland	—	—	66 650	—	—	5 707 000	86	—	—
			347 026	100 290 000		57 781 000	166	58	692
Luisenstadt: (jenseits des Kanals)	1880	52	25 459	4 072 080	3 194 000	878 000	34	22	100
	1895	60	28 428	7 614 000	5 116 000	2 498 000	88	33	258
Stralauer Viertel:	1865	9	16 461	551 000	406 000	145 000	9	26	100
	1880	159	111 891	21 682 000	15 630 000	6 052 000	54	28	600
	1895	183	109 797	—	18 264 000	13 716 000	125	—	—
Hinterland	—	—	24 004	—	—	1 297 000	54	—	—
			133 801	33 277 000		15 013 000	112	45	1244
Tiergarten:	1880	10	7 670	3 404 000	2 738 000	666 000	87	20	100
	1895	49	33 819	—	8 210 000	5 179 000	153	—	—
Hinterland	—	—	5 501	—	—	538 000	98	—	—
			39 320	13 927 000		5 717 000	145	41	167
Moabit:	1880	36	22 366	5 346 000	4 239 000	1 107 000	49	21	100
	1895	137	111 074	—	19 361 000	7 319 000	66	—	—
Hinterland	—	—	8 512	—	—	321 000	38	—	—
			119 586	27 001 000		7 640 000	64	28	131

Tabelle III. A. Straßengrundstücke (Fortsetzung).

Stadtbezirk	Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	gemeiner Wert M	Gebäudewert M	Bodenwert im Ganzen M	Bodenwert pro 1 qm M	Bodenwert % vom gemeinen Wert	Prozentuale Steigerung des Bodenwerts
Wedding und Gesundbrunnen:	1865	3	2 121	127 000	102 000	25 000	12	20	100
	1880	22	26 870	2 210 000	1 813 000	397 000	15	18	125
	1895	62	122 733	—	5 252 000	3 280 000	27	—	—
Hinterland	—	—	215 935	—	—	1 314 000	6		—
			338 668	9 846 000		4 594 000	14	47	117
Oranienburger Vorstadt:	1865	16	17 882	758 000	564 000	194 000	11	26	100
	1880	83	74 934	10 494 000	7 812 000	2 682 000	36	26	327
	1895	102	71 012	—	12 618 000	8 192 000	115	—	—
Hinterland	—	—	27 024	—	—	1 200 000	44	—	—
			98 036	22 005 000		9 392 000	96	43	873
Spandauer Viertel:	1865	13	7 950	996 000	657 000	339 000	43	34	100
	1880	33	15 611	4 201 000	2 222 000	1 979 000	126	47	293
	1895	25	11 954	4 889 000	1 988 000	2 901 000	243	59	565
Rosenthaler Vorstadt:	1865	28	41 579	1 399 000	1 089 000	310 000	7	22	100
	1880	94	103 392	11 120 000	7 911 000	3 209 000	31	29	443
	1895	225	165 419	—	27 884 000	13 574 000	82	—	—
Hinterland	—	—	28 411	—	—	1 063 000	37	—	—
			193 830	24 521 000		14 637 000	75	34	1071
Königs-Viertel:	1865	21	12 235	1 175 000	933 000	242 000	20	21	100
	1880	40	25 865	5 029 000	3 668 000	1 361 000	53	27	265
	1895	61	39 551	11 274 000	6 292 000	4 982 000	126	44	630
Tempelhofer Vorstadt:	1865	9	10 296	698 000	565 000	133 000	13	19	100
	1880	80	87 931	11 091 000	8 109 000	2 982 000	34	27	261
	1895	143	118 835	—	16 857 000	16 169 000	135	—	—
Hinterland	—	—	33 462	—	—	1 978 000	59	—	—
			152 297	35 004 000		18 147 000	120	52	923

Tabelle III.

B. Eckgrundstücke.

Stadtbezirk	Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	gemeiner Wert ℳ	Gebäudewert ℳ	Bodenwert pro 1 qm: im Ganzen ℳ	Minimum	Maximum	Durchschnitt	% vom gemeinen Wert	Prozentuale Steigerung des Bodenwerts
Alt-Berlin:	1895	26	15 900	15 992 000	6 062 000	9 930 000	575	1315	624	62	—
Alt-Köln:	1895	7	814	1 364 000	444 000	920 000	450	1500	1130	68	—
Friedrichswerder.	1865	73	32 268	10 226 000	4 997 000	5 229 000	62	316	162	51	100
	1880	80	36 943	23 497 000	8 695 000	14 802 000	184	840	400	63	246
	1895	76	41 155	49 173 000	13 234 000	35 939 000	434	1740	872	73	538
Dorotheenstadt:	1895	25	17 105	28 793 000	5 956 000	22 837 000	787	2635	1335	79	—
Friedrichstadt:	1865	65	37 431	13 068 000	6 618 000	6 450 000	147	218	172	49	100
	1880	75	43 922	36 277 000	12 505 000	23 772 000	319	665	541	65	314
	1895	83	61 907	—	28 423 000	74 229 000	320	2700	1199	—	—
Hinterland	—	—	683	—	—	410 000	—	—	600	—	—
			62 590	103 062 000		74 639 000			1192	72	693
Friedrich-Wilhelm-stadt:	1865	4	3 802	662 000	508 000	154 000	31	62	41	23	100
	1880	4	3 802	1 032 000	643 000	389 000	91	127	102	38	248
	1895	5	4 142	1 572 000	728 000	844 000	200	250	203	54	495

Tabelle III. B. Eckgrundstücke (Fortsetzung).

Stadtbezirk	Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	gemeiner Wert ℳ	Gebäudewert ℳ	Bodenwert pro 1 qm: im Ganzen ℳ	Minimum	Maximum	Durchschnitt	% vom gemeinen Wert	Prozentuale Steigerung des Bodenwerts
Untere Friedrich-Vorstadt:	1865	4	5 085	560 000	305 000	255 000	9	86	50	46	100
	1880	12	14 948	4 984 000	2 517 000	2 467 000	57	250	165	50	330
	1895	14	13 051	—	3 181 000	5 909 000	250	1800	451	—	—
Hinterland	—	—	1 734	—	—	479 000	—	—	276	—	
			14 785	9 569 000		6 388 000			431	67	862
Schöneberger Vorstadt:	1880	9	4 740	1 683 000	1 181 000	502 000	74	130	105	30	100
	1895	16	9 742	4 905 000	2 255 000	2 650 000	166	373	272	54	260
Luisenstadt:	1865	32	15 101	3 496 000	2 660 000	836 000	12	95	55	24	100
	1880	62	32 190	12 412 000	6 962 000	5 450 000	56	360	170	44	310
	1895	67	33 877	—	7 334 000	9 913 000	122	742	292	—	—
Hinterland	—	—	2 914	—	—	291 000	—	—	100	—	—
			36 791	17 538 000		10 204 000			277	58	504
Luisenstadt: (jenseits des Kanals)	1880	3	1 192	476 000	377 000	99 000	25	108	83	21	100
	1895	8	2 852	1 285 000	750 000	535 000	151	242	187	41	225
Stralauer Viertel:	1880	19	8 973	3 574 000	2 474 000	1 100 000	61	171	122	31	100
	1895	23	11 927	5 622 000	2 838 000	2 784 000	131	487	234	50	191
Tiergarten:	1880	1	562	350 000	244 000	106 000	188	188	188	30	100
	1895	8	5 254	2 928 000	1 597 000	1 331 000	98	431	253	45	134

Moabit:	1880	6	2 878	1 097 000	845 000	252 000	73	104	88	23	100
	1895	27	19 855	7 662 000	5 110 000	2 552 000	51	367	128	33	145
Oranienburger Vorstadt:	1865	3	5 186	87 000	48 000	39 000	7	12	8	45	100
	1880	13	10 835	2 170 000	1 606 000	564 000	13	160	52	26	650
	1895	22	16 089	—	3 803 000	3 782 000	70	400	234	—	—
Hinterland	—	—	6 602	—	—	506 000	41	216	77	—	—
			22 691	8 091 000		4 288 000			188	53	2350
Spandauer Viertel:	1865	7	3 657	612 000	381 000	231 000	31	92	63	38	100
	1880	7	3 657	1 304 000	573 000	731 000	69	334	200	56	317
	1895	8	3 834	2 307 000	814 000	1 493 000	190	564	389	65	617
Rosenthaler Vorstadt:	1865	2	4 962	195 000	151 000	44 000	3	45	9	23	100
	1880	16	15 933	2 992 000	2 054 000	938 000	13	148	59	31	656
	1895	48	31 320	—	7 427 000	3 671 000	74	190	117	—	—
Hinterland	—	—	3 650	—	—	138 000	10	40	38	—	—
			34 970	11 236 000		3 809 000			109	34	1211
Königsviertel:	1880	15	14 850	2 438 000	1 542 000	896 000	11	118	60	87	100
	1895	17	10 795	4 452 000	2 150 000	2 302 000	170	295	213	52	355
Tempelhofer Vorstadt:	1865	2	966	84 000	66 000	18 000	19	19	19	21	100
	1880	19	9 285	3 641 000	2 837 000	804 000	33	150	87	22	457
	1895	27	12 989	6 602 000	3 619 000	2 922 000	120	354	226	—	—
Hinterland	—	—	610	—	—	61 000	—	—	100	—	—
			13 599	6 602 000		2 983 000			220	45	1158

Tabelle III. C. Sämtliche untersuchten Grundstücke.

Jahr	Zahl der Grundstücke	Flächeninhalt qm	Gebäudesteuer-Nutzungswert ℳ	gemeiner Wert ℳ	Gebäudewert ℳ	Bodenwert im Ganzen ℳ	Bodenwert pro 1 qm ℳ	Bodenwert % vom gemeinen Wert	Prozentuale Steigerung des Bodenwerts
1865	1191	795 368	6 654 807	134 227 000	78 735 000	55 492 000	70	41	100
1880	2116	1 568 915	24 610 551	474 024 000	239 670 000	234 354 000	149	49	213
1895	2739	2 538 164	49 112 781	1 071 948 000	410 264 000	661 684 000	261	62	373

Wohnungsstatistik.

Von

Dr. H. Lindemann (C. Hugo), Degerloch.

Seitdem Neefe im XXX. Bande der Schriften des Vereins für Socialpolitik die „Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Städte“[1], insbesondere die der Wohnungsaufnahme von 1880 dargestellt hat, sind die nach 1880 bearbeiteten Wohnungsaufnahmen, also die der Jahre 1885, 1890 und 1895 unseres Wissens ohne eingehendere Behandlung geblieben. Auch die Neefesche Abhandlung ist sehr kurz und vermeidet ein Eingehen in meist sehr interessante und für die praktische Behandlung der Wohnungsfrage auch sehr wichtige Einzelheiten. Die tabellarischen Übersichten, welche das statistische Jahrbuch deutscher Städte[2] aus der Feder des Prof. Hasse gebracht hat, behandeln, wie das nach der Anlage der Jahrbücher nicht anders möglich ist, gleichfalls nur die allgemeinen Verhältnisse; außerdem ist eine Diskussion der Tabellen ausgeschlossen. Diese Lücke bemüht sich nun die folgende Studie auszufüllen.

Der Charakter einer Wohnung wird in großer Ausdehnung durch den Charakter des Hauses bestimmt, in dem die Wohnung belegen ist. Mit Fug und Recht müssen wir daher die Gebäudestatistik als die Grundlage jeder Wohnungsstatistik ansehen. Jene giebt uns die allgemeinen Umrisse des Bildes, diese führt uns in die Einzelheiten ein. Die Gebäudestatistik beschreibt gewissermaßen das Knochengerüst, das Skelett, die Wohnungsstatistik bekleidet es mit Fleisch. Wir beginnen deshalb mit einer kurzen Darstellung der Resultate der Gebäudestatistik, wobei es uns wie überhaupt bei unserer ganzen Arbeit vor allem darauf ankommt, die Entwicklung des Gebäudewesens mit seinen Beziehungen zum Wohnungswesen darzustellen.

---

[1] Schriften des Vereins für Socialpolitik XXX, 161—199.

[1] Bd. I, 70—82; II, 50—56; III, 32—54; IV, 13—17; V, 54—56; VII, 53—73.

Unsere Großstädte sind durch das Miethaus mit mehreren Stockwerken und demgemäß auch mit mehreren Wohnungen charakterisiert. Wer längere Zeit in Ländern gelebt hat, in denen das Einfamilienhaus noch vorherrscht, kann sich gegenüber diesen hochgetürmten Häusern nicht leicht des Gefühls des Erdrücktwerdens, der Enge erwehren. Daran ändert auch aller Wechsel in der architektonischen Ausgestaltung der einzelnen Häuser nichts. Der hochgetürmte Stockwerkbau, ein Erbe aus den Zeiten des Mittelalters, wo die enge Umwallung dazu zwang, den am Boden fehlenden Platz in den Lüften zu suchen, hat seinen Siegeslauf durch ganz Deutschland angetreten und herrscht gleich unumschränkt in Städten, wo äußere Hindernisse ein Wachsen in die Breite erschweren, wie da, wo Flachland nach allen Seiten die Stadt umgiebt. Und dieser Siegeslauf ist nicht nur ein extensiv wachsender; auch die Intensität dieser Bewegung, wenn wir so sagen dürfen, ist eine sich stetig steigernde. Einmal sehen wir, wie der Stockwerkbau in kleine Städte und Industriedörfer eindringt; auf der andern Seite sehen wir, wie das kleine Miethaus mit zwei Stockwerken von der Mietkaserne verdrängt wird, die die baupolizeilich größtmögliche Zahl von Stockwerken aufeinander setzt.

Direkt und indirekt giebt uns die Statistik über diese Tendenzen Aufschluß, indem sie die Gebäude nach der durch die Zahl der Stockwerke bestimmten Größe und indem sie die Grundstücke nach der Zahl der auf ihnen befindlichen Wohnungen bezw. Bewohner klassifiziert. Die letzte Methode gewährt uns nur indirekten Aufschluß, zudem sind ihre Resultate keineswegs bestimmt und sicher. Da nämlich die Begriffe Grundstück und Gebäude sich nicht decken, ein Grundstück mehrere Gebäude enthalten kann, so kann eine Steigerung der Zahl der Wohnungen und Bewohner nicht nur durch das Entstehen größerer Gebäude auf einem Grundstücke, sondern auch durch die weitere Überbauung bereits bebauter Grundstücke mit kleineren Wohngebäuden, ja schon ohne jede Änderung der vorhandenen Gebäude durch die Verwandlung großer Wohnungen in mehrere kleine bezw. durch Übervölkerung bereits bestehender Wohnungen bewirkt werden. Zuverlässigen Aufschluß über das Anwachsen der Größe der Miethäuser gewährt uns dagegen die erstere Methode; ihre Resultate sollen uns zunächst beschäftigen. Zur Ergänzung derselben müssen wir die Tabellen heranziehen, in denen die Stockwerklage der Wohnungen zur Darstellung gebracht ist. In dem Maße wie die Zahl der in höheren Stockwerken belegenen Wohnungen wächst, und überhaupt Wohnungen in immer höher gelegenen Stockwerken auftauchen, muß auch die Höhe der Häuser gewachsen sein. Allerdings kommt die Vermehrung der Mietskasernen auch hier nicht rein zum Ausdruck, da die

größere Zahl der Wohnungen wenigstens zum Teil durch die Verwandlung größerer in mehrere kleine entstanden sein kann. Die Zahl dieser Wohnungen wird und kann aber natürlich keine sehr große sein; immerhin genügt ihr Vorhandensein, um die Reinheit der Darstellung zu trüben.

Die Tabelle I giebt uns Auskunft über die Zahl der Stockwerke in den bewohnten Gebäuden bezw. in den gezählten Gebäuden. Die Tendenz nach Steigerung der Höhe tritt in den vorliegenden Zahlen aufs klarste zu Tage. Am schärfsten ist die Entwicklung in Berlin zum Durchbruch gekommen. Während im Jahre 1864 die Zahl der Gebäude von solchen nur aus Erdgeschoß bis zu der Klasse Erdgeschoß und drei Stockwerke, welch' letztere für Berlin noch als normal bezeichnet werden kann, 848 ‰ umfaßte, während auf die Klasse mit 4 und mehr Stockwerken nur 152 ‰ entfielen, hat sich in den folgenden 31 Jahren das Verhältnis geradezu umgekehrt. Im Jahre 1895 ist der Anteil der Mietskasernen auf 671 ‰ gewachsen, während der der normalen Klassen auf 329 ‰ gesunken ist. Am meisten haben gelitten die Klassen nur Erdgeschoß von 79 ‰ auf 36 ‰, Erdgeschoß und 1 Stockwerk von 154 ‰ auf 52 ‰, Erdgeschoß und 2 Stockwerke von 253 ‰ auf 65 ‰. Am rapidesten gewachsen ist die Klasse der Gebäude mit 5 und mehr Stockwerken; sie hat sich in der Zeit von 1875—1895 mehr als verachtzigfacht. Dieser doppelte Prozeß des Verschwindens der kleinen ein- höchstens zweistöckigen Gebäude und des Entstehens der fünfstöckigen Mietskasernen spielt sich natürlich in erster Linie in den peripherisch belegenen Teilen der Großstadt ab. Würden wir die für ganz Berlin geltenden Zahlen nach Bezirken zerlegen, so würden die neuen Zahlenreihen uns über diesen Vorgang interessanten Aufschluß geben. Neben den kleinen Wohnhäusern der früheren landwirtschaftlichen oder vorstädtischen Bevölkerung tauchen die modernen Ungeheuer der Großstadt auf und verdrängen sicher und schnell die Pygmäen zu ihren Füßen. Bei Berlin haben wir dafür folgende beweisende Ziffern beispielsweise der Zählung von 1885. Im östlichen Stralauer Viertel, in Moabit und im Wedding betrug die Prozentzahl der Gebäude nur mit Erdgeschoß das doppelte bis dreifache der Durchschnittszahl für ganz Berlin, nämlich 11,2 %, Moabit 11,7 % und Wedding 18,6 % gegen 5,0 % für ganz Berlin; die Prozentzahl der Gebäude mit einem Stockwerk war gleichfalls höher als der Berliner Durchschnitt. Bei den Gebäuden mit zwei und drei Stockwerken ist dann gerade das Umgekehrte der Fall, während bei denen mit vier und fünf Stockwerken der allgemeine Durchschnitt wieder übertroffen wird. Ebenfalls gewachsen ist außer der Klasse der fünfstöckigen Mietskasernen die Klasse der vierstöckigen Gebäude, von 269 ‰ im Jahre 1875 auf 506 ‰

Tab. I. **Bewohnte Gebäude**

Städte	Jahr	absolut						
		Erdgeschoß	1	2	3	4	5 u. mehr	Kellerwohnung
			Stockwerke					
Berlin	1864	1495	2916	4813	6865	2882		7 580
	1867	1359	2772	4695	7563	4191		8 751
	1875	1347	3621	5200	7483	6 515	46	10 997
	1880	1312	3104	4645	7530	7 558	835	17 062
	1885	1291	2694	3582	7358	9 918	1069	—
	1890	662	1487	2330	6281	13 888	4127	16 167
	1895	1154	1642	2080	5554	16 066	5222	14 118
Breslau	1880	728	1477	1625	2715	1 616	65	1 088
	1885	724	1534	1679	2651	2 499	98	1 764
	1890	517	1335	1641	2724	3 270	395	—
	1895	346	1247	1581	2731	3 647	596	2 142
Frankfurt a. M.	1875	216	1322	2164	2283	333		—
	1880	331	2240	2840	3012	454		—
	1885	485	2450	3218	3079	530	7	62
	1890	317	2282	3177	3808	1 238	28	—
München	1875	1040	2040	1646	1962	710		—
	1880	1419	3684	3004	2993	1 512	152	—
	1885	4510	3534	3227	3453	1 786	170	—
	1890	1494	3401	3471	4565	2 200	128	—
	1895 [1]	4372	3626	3620	5472	2 615	115	—
Altona	1880	555	2130	1973	761	12		1 150
	1890	869	2522	2496	1288	101		3 982
Bremen	1885	5304	8452	1703	147			4 652
	1890	5302	8567	1803	151			4 920
Halle a. S.	1890	198	1829	2353	1066	93	5	815
	1895	198	1519	2527	1437	122	1	997
Kiel	1882	571	786	919	259	8	1	656
	1890	404	1005	1316	658	39	—	—
Lübeck	1890	2139	4359	913	88	3	—	189
	1895 [2]	2074	4962	1343	113	4	1	144

[1] Die Zahlen für 1890 aus Statist. Jahrb. III, 27; sie stimmen nicht mit den Ziffern, die in Mitteilungen des Statist. Amtes d. St. München XV 5. Bd. S. 8 gegeben sind. Darnach betrugen die Zahlen d. Haupt- und Nebengebäude:

mit Stockwerken	Hauptgebäude 1890	Hauptgebäude 1895	Nebengebäude 1890	Nebengebäude 1895
0	40	54	5	55
1 (Erdgeschoß)	780	909	6676	3462
2	1960	1927	1989	1699
3	2201	2089	1455	1531
4	3992	4585	634	887
5 und mehr	2247	2612	98	118

mit ? Stockwerken

relativ ‰						
Erdgeschoß	1	2	3	4	5 u. mehr	Kellerwohnung
	Stockwerke					
79	154	253	362	152		400
66	135	228	367	204		425
56	149	215	309	269	2	454
53	124	186	301	302	34	683
50	104	138	284	383	41	—
25	52	81	218	482	143	561
36	52	65	175	506	164	445
89	179	198	330	197	7	132
79	167	183	289	272	10	192
52	135	166	276	331	40	—
34	123	155	269	359	58	211
34	209	343	361	53		—
37	253	320	339	51		—
50	251	329	315	54	1	—
29	210	293	351	114	3	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
270	212	194	207	107	10	—
98	223	228	299	144	8	—
220	183	183	276	132	6	—
102	392	364	140	2		212
119	346	343	177	14		547
340	542	109	9			298
335	541	113	9			311
36	330	424	192	17	1	147
34	261	435	247	21	—	171
225	309	361	102	3	—	258
118	294	385	192	11	—	—
285	581	121	12	—	—	24
244	584	158	13	—	—	17

Die große Abnahme der Gebäude nur mit Erdgeschoß (bei den Nebengebäuden ein Minus von 3214) erklärt sich dadurch, daß bei der Zählung von 1890 auch die kleinsten Bauwerke, wie Sommerhäuschen in Gärten, Kegelbahnen, Schuppen u. dgl. als Nebengebäude behandelt wurden 1895 aber in dieser Hinsicht eine strengere Auffassung und Unterscheidung stattfand.

[2] Die Ziffern für 1890 beziehen sich auf bewohnte, die für 1895 auf bewohnte und leerstehende Gebäude.

Tab. II. Die Wohnungen nach

Städte	Jahr	absolut									
		Keller (Souterrain)	Erdgeschoß (Parterre)	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. bez. IV. u. höherer Stock	Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	das ganze Haus
Berlin	1861	9 654	24 011	787	27 351	23 237	15 629	3 785	—	—	—
	1864	11 985	26 926	923	30 699	28 403	21 784	7 260	—	—	—
	1867	14 292	29 245	949	35 607	33 748	27 558	11 242	—	—	—
	1871	19 240	33 496	1157	40 435	37 489	31 565	14 777	—	—	—
	1875	21 639	33 276	3626	43 997	43 795	38 014	20 164	5 968	2075	—
	1880	23 289	37 442	3866	49 955	50 332	46 427	31 352	10 416	2850	—
	1885	28 023	38 818	9999	57 784	60 066	59 607	45 114	V. Stock 2 219	2488	—
	1890	28 265	58 312	1022	66 836	72 838	74 081	63 326	—	2227	—
Breslau	1875	2 611	10 542	13 890		12 272	9 738	4 555	—	—	—
	1880	2 492	8 013	16 888		13 449	11 360	6 388	1 019	1006	—
	1885	—	—	—		—	—	—	—	—	—
	1890	3 576	12 996	16 482		16 390	15 037	11 434	—	1259	
	1895	3 738	14 075	—	18 050	18 539	17 556	15 468	—	971	—
Dresden	1875	1 650	7 936	59	9 664	7 792	5 618	2 765	7 956	—	—
	1880	1 464	7 364	89	10 683	10 093	9 245	7 744	V. Stock 706	2445	—
	1885	1 534	8 035	54	11 824	11 245	10 612	9 308	665	2875	—
	1890	1 545	9 322	60	12 859	12 514	12 096	10 785	620	1869	—
	1895	1 751	9 760	58	13 968	14 007	13 953	12 402	611	2246	—
		2 062	12 222	60	16 911	16 496	15 395	12 587	611	2784	—
Frankfurt a. M.	1867	4	2 267	50	4 619	3 922	2 136	232	—	—	—
	1871	20	2 806	48	5 290	4 674	2 815	357	—	—	—
	1875	36	3 140	71	5 789	5 396	3 512	649	—	—	—
	1880	39	4 823	80	7 817	7 035	4 901	1 201	—	—	—
	1885	62	5 382	119	8 416	7 209	4 432	744	2 962	—	—
	1895	—	8 135	—	13 289	11 804	9 134	3 679	1 517	—	1244
Görlitz	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	198	2 936	—	4 464	4 165	2 825	1 184	—	163	98
	1895	216	2 974	—	4 951	4 790	3 561	1 781	—	—	74
Hamburg	1875	4 439	17 530	73	16 887	14 124	8 828	3 069	—	—	9180
	1880	5 747	18 140	109	19 021	17 489	11 883	4 928	V. Stock u. mehr	3103	8347
	1885	6 948	20 602	139	22 726	19 633	13 703	5 297	511	1892	8810
	1890	8 057	24 624	144	27 160	24 797	16 516	6 382	516	2638	8716
	1895	9 118	27 998	32 016		29 736	19 416	7 356	521	2964	8701
Leipzig (Alt-Leipzig)	1867	200	2 096	50	3 540	3 885	3 092	1 502		—	
	1880	575	4 476	152	6 739	6 735	5 838	3 847		148	
	1885	532	4 835	—	7 247	7 504	6 646	4 082	V. Stock u. mehr 298	762	85
	1890	469	5 311	—	8 053	8 288	7 541	4 769	254	—	149
	1895	511	5 684	—	8 297	8 709	8 181	5 421	179	—	222

der Stockwerklage.

relativ ‰									
Keller (Souterrain)	Erdgeschoß (Parterre)	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. bez. IV. u. höherer Stock	Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	das ganze Haus
92	230	8	262	222	150	36		—	—
94	205	7	236	221	170	57		10	—
94	192	6	233	221	180	74		—	—
108	189	6	227	210	177	83		—	—
102	157	17	207	206	178	95	28	10	—
91	146	15	195	197	181	163		11	—
							V. Stock		
92	128	33	190	198	196	148	7	8	—
77	158,9	2,7	182,1	198,5	201,8	172,5	—	6,0	—
49	198	—	251	230	183	85		4	—
41	132	—	279	222	187	122		17	—
47,7	173,9	0,7	225,8	219,5	191,1	117,4	—	20,4	0,9
46,3	168,4	213,6		212,4	194,8	148,1	—	16,3	
42,3	159,2	204,2		209,7	198,6	175,0	—	11,0	—
38	183	1	223	179	129	247		—	—
29	148	2	214	202	186	170	—	49	—
27,3	143,1	0,9	210,6	200,2	189,0	177,0	—	51,2	—
25,0	151,1	0,9	208,5	202,9	196,1	184,9	—	30,3	—
25,4	141,9	0,8	203,1	203,7	202,9	183,7	9,0	—	—
26,1	154,4	0,8	213,7	208,5	194,6	166,8	—	35,2	—
0,3	158,4	3,5	322,7	274	149,2	16,2	—	—	—
1,1	161,1	2,8	303,7	268,3	161,6	20,5	—	—	—
1,8	155,2	3,5	286,1	266,6	173,5	32,1	—	—	—
1,4	173,7	2,9	286,1	253,4	176,5	43,3	—	—	—
1,9	170,7	3,7	267	228,7	140,6	23,8	93,9	26,3	42,5
—	166,7	—	272,3	241,9	187,1	75,4	31,1	—	25,2
14,9	178,5	—	293,1	261,3	172,9	48,0	5,0	19,8	6,2
12,4	183,8	—	279,5	260,7	176,9	74,1	—	10,2	2,3
11,8	162,1	—	269,9	261,1	194,1	97,1	—	—	4,0
59,8	236,1	1,0	227,4	190,2	118,9	41,3	—	—	123,6
64,7	204,1	1,2	214,1	196,9	133,8	55,5		34,9	94,0
							V. Stock u. mehr		
69,3	205,4	1,4	226,7	195,7	136,5	52,8	5,1	18,9	87,8
67,3	205,8	1,2	227,0	207,3	138,1	53,3	4,3	22,1	72,9
66,1	203,1	—	232,2	215,7	140,8	53,4	3,8	21,5	63,1
14	146	5	246	270	215	104		—	
20	157	5	236	236	205	135		5	
16,5	150,5	3,7	225,6	233,6	206,9	132,3	4,0	23,7	2,6
							V. Stock		
13	152	—	231	238	216	136	7,1	—	4
14	153	—	222	234	219	146	5,1	—	6

Fortsetzung von Tab. II. Die Wohnungen nach

Städte	Jahr	absolut: Keller (Souterrain)	Erdgeschoß (Parterre)	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. bez. IV. u. höherer Stock	Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	das ganze Haus
Magdeburg	1886	1050	8 043	—	10 990	8 326	4 504	1224	V. Stock 56	833	—
	1890	508	7 517	—	15 986	11 098	7 152	1997	—	924	—
	1895	283	9 857	—	15 176	12 410	8 211	2110	—	949	—
München	1875	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1880	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1885	135	12 166	—	17 275	14 928	10 496	4041	V. Stock u. mehr 229	1775	—
	1890	155	15 943	—	22 117	19 425	14 472	5075	—	937	—
	1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Altona	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	2811	8 407	7	9 437	7 219	3 060	313	229	278	1209
Halle a. S.	1890	905	3 854	1025	6 667	5 558	2 519	197	—	1346	10
	1895	899	4 119	1399	7 515	6 390	3 251	519	–	1286	284
Hannover	1890	22	6 884	497	8 585	7 769	5 160	1855	6	3622	188
	1895	35	8 967	761	11 353	10 497	7 557	3583	—	1630	539
Königsberg	1864	531	8 667	62	6 044	2 891	704	53		—	—
	1890	1174	9 241	22	9 846	7 371	3 888	612	—	809	—
	1895	1085	9 718	—	10 512	8 423	4 722	818	—	—	632
Lübeck	1890	60	5 640	—	4 925	1 231	97	2	—	—	2832
	1895	58	6 506	—	5 335	1 726	140	8	—	—	2850
Metz	1890	18	1 342	598	3 157	3 693	1 888	893	—	—	—
	1895	—	2 074	—	3 404	3 323	2 115	556	—	—	2
Kiel	1890	1157	2 282	1532	3 841	2 720	900	41	1060	650	56
Köln	1890	52	10 949	89	14 606	14 850	7 721	1401	—	5237	5182
Liegnitz	1895	262	2 704	—	3 306	2 940	2 225	476	—	—	139
Mannheim	1895	20	3 807	—	5 233	3 980	1 846	16	3620	578	—
Stuttgart	1895	160	5 848	115	8 335	7 509	5 333	1564	2997	1220	—
Ulm	1895	2	1 553	5	2 487	1 963	443	7	732	407	—
Heilbronn	1895	—	1 404	8	2 605	1 674	344	10	740	211	—
Cannstatt	1895	8	1 129	45	1 438	974	219	25	823	291	—
Eßlingen	1895	8	735	54	1 409	1 136	328	16	368	255	—

der Stockwerklage.

relativ ‰									
Keller (Souterrain)	Erdgeschoß (Parterre)	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. bez. IV. u. höherer Stock	Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	das ganze Haus
29,4	225,4	—	308,0	233,3	126,2	35,8	—	23,3	—
11,2	166,3	—	353,8	245,6	158,3	44,2	—	20,4	—
5,8	201,2	—	309,7	253,3	167,6	42,9	—	19,4	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2,2	199,2	—	282,9	244,5	171,9	66,2	3,8	29,0	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1,9	204,0	—	283,1	248,6	185,2	64,9	—	11,9	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
71,2	262,8	0,5	282,8	193,6	57,6	0,5	43,7	87,3	
85,6	254,9	0,2	286,2	218,9	92,8	9,4	6,9	8,4	36,6
40,9	174,5	46,4	301,9	251,7	114,1	8,9	—	60,9	0,4
35,0	160,5	54,5	292,8	249,0	126,7	20,2	—	50,1	11,1
0,6	199,0	14,3	248,2	224,6	149,2	53,6	0,1	104,7	5,4
0,7	199,6	16,9	252,7	233,7	168,2	79,8	—	36,3	12,0
28	457	3	319	153	37	3		—	—
35,6	280,3	1,6	298,7	223,6	117,9	18,5	—	24,5	—
30,2	270,6	—	292,7	234,6	131,5	22,8	—	—	17,6
4,0	381,4	—	333,1	83,2	6,5	0,1	—	—	191,5
3,5	391,5	—	321,0	103,9	8,4	0,2	—	—	171,5
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	180,7	—	296,7	289,6	184,3	48,5	—	—	0,2
81,2	160,3	107,6	269,8	191,0	63,2	2,8	74,4	45,6	3,9
0,8	182,2	1,4	243,1	247,1	128,5	23,3	—	87,1	86,2
21,7	224,3	—	274,3	243,9	184,6	39,5	—	—	11,5
1,0	199,3	—	274,0	208,4	96,7	0,8	189,5	30,3	—
5	177	3,5	252	227	161	47,2	91	37	—
0,3	204	0,7	327	258	58	1	96	53	—
—	201	1	372	239	49	1	106	30	—
2	228	9	291	197	43	5	166	59	—
2	171	12	327	264	76	4,2	85	59	—

Tab. III. Die Bevölkerung der Wohnungen

Städte	Jahr	absolut: Keller (Souterrain)	Erdgeschoß (Parterre)	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. bez. IV. u. höherer Stock	Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	im ganzen Haus
Berlin	1861	48 326	119 340	3 002	133 683	112 080	76 975	18 437	—	—	—
	1864	55 942	129 464	3 233	141 549	129 828	99 181	31 699	—	—	—
	1867	62 374	133 402	3 173	160 033	148 991	119 428	46 999	—	—	—
	1871	85 840	155 196	4 122	180 540	166 872	139 684	62 997	—	—	—
	1875	95 908	148 596	14 531	195 336	193 044	168 028	86 164	22 877	16 087	—
	1880	100 271	161 740	15 015	214 087	214 187	197 043	128 941	39 019	19 591	—
	1885	118 333	167 566	40 600	243 796	251 295	250 413	181 734	V. Stock 8 607	18 955	—
	1890	117 702	215 914	262 711		297 197	308 598	314 494	—	14 406	—
Breslau	1875	10 607	45 044	—	59 336	52 787	41 581	17 832	—	—	—
	1880	10 010	33 466	—	73 999	58 268	49 454	25 167	3 622	6 596	—
	1885	13 143	48 598	65 921		63 189	55 672	30 585	891	9 388	—
	1890	14 270	53 086	67 954		68 105	63 480	45 145	—	8 215	
	1895	14 337	55 945	—	73 544	75 467	71 475	60 054	—	6 350	—
Dresden	1875	6 372	39 486	280	47 455	35 561	25 166	12 348	31 889	—	—
	1880	5 546	30 036	356	43 291	38 904	36 344	34 451	—	15 943	—
	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	5 868	39 049	241	52 846	49 242	49 151	48 058	—	13 222	—
	1895	7 765	51 627	229	68 991	64 506	62 929	55 665	—	19 470	—
Frankfurt a. M.	1871	74	13 413	231	26 554	22 239	12 578	1 318		14 470	
	1875	125	14 700	363	29 047	25 089	15 393	2 280		12 511	
	1880	154	22 143	465	37 012	32 362	22 177	4 800		13 231	
	1885	241	24 715	575	39 259	33 856	21 058	3 497	10 621	6 232	9 5[illegible]
Görlitz	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	650	11 666	—	17 235	15 053	10 078	3 908	—	1 130	4[illegible]
	1895	728	11 525	—	18 648	17 071	12 418	7 706	—	—	20[illegible]
Hamburg	1875	19 713	79 831	326	68 960	59 440	39 354	13 852		—	64 3[illegible]
	1880	24 891	79 595	420	75 668	71 979	51 218	21 888		19 792	61 17[illegible]
	1885	31 436	92 838	609	93 898	83 561	61 477	24 693	V. Stock u. höher 2 111	12 613	64 15[illegible]
	1890	36 542	113 002	609	114 901	107 469	75 369	31 199	2 108	16 731	66 48[illegible]
	1895	38 742	121 737	130 635		123 135	84 423	33 632	2 130	17 822	66 51[illegible]
Leipzig (Alt-Leipzig)	1867	850	9 819	270	16 813	18 790	15 945	8 025		—	—
	1880	2 479	21 816	333	33 578	33 280	30 229	20 773		—	1[illegible]
	1885	2 273	22 901	617	36 143	37 339	35 013	24 060	—	5 904	[illegible]
	1890	1 863	25 390	—	40 179	40 102	38 386	26 095	—	—	1[illegible]
	1895	1 984	26 620	—	38 274	39 243	38 837	27 229	—	—	1[illegible]

nach der Stockwerklage.

relativ ‰									
Keller (Souterrain)	Erdgeschoß (Parterre)	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. bez. IV. u. höherer	Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	im ganzen Hause
95	233	6	261	219	150	36		—	—
94	219	5	239	220	168	54		10	—
92	198	5	237	221	177	70		—	—
108	195	5	227	210	176	79		—	—
102	158	15	208	205	179	116		17	—
92	148	14	196	196	181	155		18	—
							V. Stock		
92	131	32	190	196	195	142	7	15	—
76,8	141	171,5		194,1	201,5	205,4	—	9,4	—
46	197	—	259	230	181	78		9	—
38	128	—	284	224	190	97	14	25	—
45,7	169,1	0,7	228,6	219,8	193,7	109,5	—	30,9	1,7
44,5	165,7	—	212,2	212,6	198,2	140,9	—	25,6	
40,1	156,7	—	205,9	211,3	200,1	168,1	—	17,8	—
32	199	1	239	179	127	223		—	—
27	147	2	211	190	177	168	—	78	—
25,9	142,4	0,09	205,9	187,7	182,8	176.5	—	77,4	—
22,7	151,5	0,9	205,0	191,1	190,8	186,5	—	51,3	—
23,4	155,9	0,7	208,3	194,8	190,0	168,1	—	58,8	—
1	147	3	292	245	139	14	—	159	
1	148	4	292	252	155	23	—	125	
1	167	4	280	244	168	36	—	100	
1,6	165,1	3,8	262,3	226,2	140,7	23,3	70,9	41,6	63,9
13,2	184,5	—	299,7	253,4	165,6	44,3	3,2	35,2	0,5
10,8	193,9	—	286,5	250,3	167,5	64,9	—	18,7	7,1
10,4	164,2	—	265,8	243,3	177,0	109,8	—	—	29,6
56,9	235	0,9	199,2	171,7	113,7	40	—	—	185,8
61,2	195,7	1	185,9	176,9	125,9	53,8	—	48,6	150,4
							V. Stock u. höher		
67,2	198,6	1,3	200,9	178,8	131,5	52,8	4,5	27,0	137,2
64,7	200,2	1,1	203,5	190,3	133,5	55,2	3,7	29,6	117,7
62,6	196,8	211,1		199,0	136,5	54,4	3,4	28,8	107,2
—	—	—	—	—	—	—	—	—	
17	151	6	233	231	209	[1]44,5	—	8	
13,7	138,7	3,7	218,9	226,1	212,1	[1]42,5	3,2	35,7	4,9
10,7	146,4	—	231,7	231,3	221,4	[1]50,5	—	—	7,7
11,4	153,0	—	220,0	225,6	223,3	[1]56,5	—	—	10,1

Fortsetzung von Tab. III. Die Bevölkerung der Wohnungen

Städte	Jahr	absolut									
		Keller (Souterrain)	Erdgeschoß (Parterre)	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. bez. IV. u. höherer Stock	Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	im ganzen Hause
Magdeburg	1886	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	2 150	32 152	—	66 867	45 950	30 418	8 186	—	6 599	—
	1895	1 203	41 248	—	61 818	49 937	34 364	8 558	—	6 338	—
München	1875	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1880	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	508	65 184	—	92 898	79 506	62 643	22 093	—	6 169	—
	1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Altona	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	12 450	38 452	22	37 640	28 395	12 105	1 099	527	1 901	10 289
Halle a. S.	1890	3 827	16 954	4 824	28 821	23 088	10 448	789	—	8 708	71
	1895	3 758	17 289	6 255	31 626	26 729	13 770	1 979	—	7 615	1 960
Hannover	1890	90	31 641	2 371	37 536	32 135	21 011	7 487	127	21 797	1 497
	1895	144	40 695	3 504	48 517	43 873	31 154	14 406	—	11 018	3 724
Königsberg	1864	2 838	46 234	257	28 390	13 437	3 280	410 (IV. u. Dachwohnung zusammen)		—	—
	1890	5 716	42 089	74	43 316	32 614	17 484	2 712	—	5 691	—
	1895	5 264	48 217	—	45 462	36 671	20 472	3 451	—	4 782	—
Lübeck	1890	226	24 116	—	17 821	4 173	319	4	—	—	13 913
	1895	252	28 417	—	18 675	5 738	429	10	—	—	13 739
Metz	1890	57	5 852	2 142	13 266	14 055	7 927	3 854	—	—	—
	1895	—	11 632	—	10 582	10 746	7 628	2 539	—	—	752
Kiel	1890	5 361	10 337	7 415	17 992	11 403	3 657	163	3 458	6 142	2 052
Köln	1890	188	51 558	327	58 290	57 612	28 824	4 294	—	31 787	32 934
Mannheim	1895	76	18 317	—	24 081	18 275	8 370	55	14 031	4 814	—
Stuttgart	1895	653	27 475	547	38 318	32 239	23 206	6 186	10 813	8 898	—
Ulm	1895	4	6 693	23	10 549	7 611	1 635	22	2 407	2 703	—
Heilbronn	1895	—	6 906	43	12 172	6 974	1 345	43	2 637	1 543	—
Cannstatt	1895	51	5 371	185	6 471	4 134	860	66	3 130	1 999	—
Eßlingen	1895	36	3 344	237	6 353	4 686	1 229	58	1 291	1 657	—

nach der Stockwerklage.

relativ ‰									
Keller (Souterrain)	Erdgeschoß (Parterre)	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. bez. IV. u. höherer Stock	Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	im ganzen Hause
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
11,1	167,2	—	347,7	238,9	158,1	42,5	—	34,3	—
5,9	202,7	—	303,8	245,4	168,9	42,1	—	31,1	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	198,7	—	282,9	244,8	172,1	70,0	—	29,0	
2,2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1,5	198,1	—	282,4	241,6	190,4	67,1	—	18,7	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
66,0	274,9	0,4	252,5	174,7	54,9	0,4	27,7	148,0	
87,1	269,1	0,1	263,4	198,7	84,7	7,6	3,6	13,3	72,2
39,3	173,8	49,4	295,3	236,7	107,1	8,1	—	89,2	0,7
33,9	155,8	56,4	284,9	240,8	124,1	17,8	—	68,6	17,7
0,5	203,2	15,2	241,1	206,4	134,9	48,0	0,8	140,0	9,6
0,7	207,0	17,8	246,8	220,7	158,5	73,3	—	56,3	18,9
30,0	488	3	300	142	35	2	—	—	—
38,1	281,1	0,4	289,3	217,9	116,8	18,1	—	38,0	—
33,0	271,2	—	285,3	230,2	128,5	21,7	—	30,1	—
3,7	398,1	—	294,4	68,8	5,2	0,06	—	—	229,7
3,7	422,4	—	277,7	85,3	6,4	0,1	—	—	204,3
1,2	114,7	45,9	284,3	301,3	169,9	82,6	—	—	—
—	265,1	—	241,4	244,9	173,8	57,9	—	—	17,1
78,9	152,2	109	263,9	167,9	53,8	2,4	50,9	90,4	30,2
0,7	193,9	1,2	219,3	216,7	108,4	16,1	—	119,6	123,9
—	208,1	—	273,5	207,6	95,1	0,6	159,4	54,7	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

im Jahre 1895. Ganz ähnlich, wenn auch nicht gleich intensiv, hat sich die Entwicklung in den übrigen Großstädten abgespielt, nur mit dem Unterschiede, daß die Stelle der 4. und 5. Stockwerke von dem 3. und 4. eingenommen wird[1].

Ziehen wir nun zur Ergänzung die beiden vorstehenden Tabellen II. und III. heran. Die erstere klassifiziert die Wohnungen nach der Stockwerklage, die zweite gruppiert die Bewohner der so klassifizierten Wohnungen. Auch in diesen beiden Tabellen tritt die gekennzeichnete Entwicklungstendenz klar zu Tage. Zunächst können wir überall ein Anwachsen der Zahl der im 4. oder in höheren Stockwerken belegenen Wohnungen konstatieren. Die Zahlen der verschiedenen Zählungen für Berlin lassen sich schlecht mit einander vergleichen. In den Zählungen der Jahre 1861, 1864, 1867 und 1871 sind die Dachwohnungen mit den Wohnungen des 4. rc. Stockwerks zusammengeworfen; bei den Zählungen von 1875 und 1880 wurden die Dachwohnungen, 1880 sogar mit Rücksicht auf Stockwerklage, für sich ausgezählt, während sie 1885 den Wohnungen gleicher Stockwerklage hinzugerechnet wurden. Nach Verteilung der Dachwohnungen auf die Stockwerksklassen können wir aber 1880 und die folgenden Jahre miteinander vergleichen. Wir haben dann:

	IV. Stock	V. Stock
1880	136	5
1885	148	7
1890	172,5	

also ein klares Anwachsen der Promillezahlen. Ganz gleich bei den Wohnungen des 3. Stockwerkes! Die Promillezahl wächst von 150 ‰ im Jahre 1861 auf 201,8 im Jahre 1890 — nur in der Zeit von 1867 bis 1871 ist ein zeitweiliges unbedeutendes Fallen um 3 ‰ zu konstatieren — aber das Wachsen vollzieht sich bedeutend langsamer. Im ganzen Zeitraum von ca. 30 Jahren werden nur ca. 50 ‰ gewonnen. Es ist klar, daß in dem Maße, wie die Häuser, die nur ein Erdgeschoß enthalten oder nur mit 1 bezw. 2 Stockwerken versehen sind, von den vielstöckigen Mietskasernen verdrängt werden, auch die relative Zahl der im

[1] In Frankfurt a. M. wurden in dem Zeitraume von 1880—1890 neu erbaut 1641 Gebäude. Von diesen Gebäuden hatten kein Obergeschoß 19, ein Obergeschoß 254, zwei 171, drei 545, vier 652 Gebäude. Doppelwohnungen wurden in 264, Dachwohnungen in 261 Gebäuden eingerichtet. Wie in Berlin sind die vierstöckigen Neubauten in den vom Mittelpunkte der Stadt entfernteren Bezirken relativ häufiger gewesen, als in den centraler belegenen Stadtteilen. Für den gleichen Zeitraum 1880—1890 entfielen auf die äußere Zone 41,67 %, auf die innere Zone 32,84 % der vierstöckigen Neubauten. Vgl. Beschreibung der Stadt Frankfurt a. M. I S. 32 u. Tab. 6.

Erdgeschoß, 1. und 2. Stock belegenen Wohnungen abnehmen muß. Diese Abnahme beträgt für den gleichen Zeitraum bei der Klasse der Erdgeschoßwohnungen 71,1 ‰, bei der Klasse der Wohnungen im 1. Stock ca. 80 ‰, der im 2. Stock 23,5 ‰. Während noch 1871 mehr als 8/10 aller Wohnungen im Erdgeschoß, 1. und 2. Stock belegen waren, sind seitdem die ungünstigen Stockwerklagen, die Keller-, 3., 4. und 5. Stockwerklage, derart in den Vordergrund getreten, daß auf sie 451,3 ‰ aller Wohnungen entfallen. Der ungünstige Charakter dieser Bauentwicklung zeigt sich noch deutlicher, wenn wir die Bevölkerungsziffern der nach der Stockwerklage klassifizierten Wohnungen heranziehen. Die Bevölkerungsquote der Wohnungen im Erdgeschoß fiel von 233 ‰ im Jahre 1861 auf 141 ‰ im Jahre 1890; der Wohnungen im 1. Stock (inkl. Zwischenstock) von 267 auf 171,5 ‰, der im 2. Stock von 219 auf 194,1 ‰, ein Totalverlust der drei Klassen von 217,4 ‰. Dagegen wuchs die Bevölkerung im 3. Stock von 76 975 Bewohnern im Jahre 1861 auf 308 598 im Jahre 1890, die im 4. ꝛc. Stock von 18 437 auf 314 494 Bewohner; in pro Mille von 150 auf 201,5 ‰ bezw. von 36 (inkl. Dachwohnungen) auf 205,4 ‰ (exkl. Dachwohnungen). Auf die drei ungünstigen Wohnungsklassen (Keller, 3., 4. ꝛc. Stock) entfielen 483,7 ‰ der gesamten Wohnbevölkerung, d. h. nicht viel weniger als die Hälfte!

Um die Verschiebung der Wohnungsklassen möglichst klar zum Ausdruck zu bringen, stellen wir in den Großstädten, in denen eine wiederholte Wohnungsaufnahme stattgefunden hat, die beiden Wohnungsklassen a, umfassend die Wohnungen im Erdgeschoß, 1. und 2. Stockwerk und b, umfassend die Wohnungen im 3., 4. und höheren Stockwerken und zwar für das Anfangs- und Endjahr nebeneinander. Wir ordnen dabei die Reihenfolge der Städte nach der Größe der Klasse a:

Städte	Jahr	Wohnungen ‰		Bevölkerung ‰	
		a	b	a	b
Dresden	1880	564	356	550	345
	1895	548,7	395.6	—	—
Breslau	1875	679	268	686	259
	1895	573,4	373,8	573,9	368,2
Frankfurt a. M.	1867	754,1	165,4	684[1]	153
	1895	580,9	262,5	643,6[2]	108
Leipzig	1867	662	319	621	353,5
	1895	609	370	598,6	379,8
Hamburg	1875	655,7	160,2	606,8	153,7
	1895	652,4	198,2	623,8	199,1
Görlitz	1885	732,9	220,9	777,6	209,9
	1895	692,1	291,2	673,3	286,8
Magdeburg	1886	762,7	162	—	—
	1895	764,2	210,5	—	—
Königsberg	1864	929	40	933	37
	1895	797,9	154,3	786,7	150,2

[1] Zahlen für 1871. [2] Für 1885.

Tab. IV. **Die Grundstücke nach der Zahl der Wohnungen.**

Städte	Im Jahre	Bewohnte Grundstücke mit 1–5	6–10	11–15	16–20	über 20	Von 1000 bewohnten Grundstücken hatten 1–5	6–10	11–15	16–20	über 20
		Wohnungen (bezw. Haushaltungen)									
Berlin	1861	3 790	3 410	3 315 (11–20)		815	335	301	292 (11–20)		72
	1864	4 000	3 475	4 112		1 150	314	273	323		90
	1867	3 872	3 560	4 569		1 655	283	261	335		122
	1871	3 736	3 504	4 886		2 352	259	242	337		162
	1875	4 010	3 890	5 790		2 947	241	234	348		176
	1880	3 992	4 116	6 388		3 977	215	223	346		216
	1885	3 793	3 844	6 726		5 252	193	196	343		268
	1890[1]	3 657	3 810	7 317		6 830	169	176	339		316
	1895	3 723	4 027	7 667		7 838	161	173	329		337
Breslau	1875[2]	1 840	1 505	938	590	493	343	280	175	110	92
	1880	2 037	1 673	1 095	699	606	334	274	179	114	99
	1885	1 754	1 556	1 164	799	811	288	256	192	131	133
	1890	1 827	1 659	1 443	923	892	271	246	214	137	132
	1895	1 710	1 596	1 486	1 149	1 345	235	219	204	158	184
Dresden	1885[3]	2 568	2 644	1 412	349	146	360	371	198	49	21
	1890	2 676	3 000	1 582	331	167	345	387	204	43	21
	1895	3 199	3 293	2 154	477	253	341	351	230	51	27
Frankfurt a. M.	1864	4 442	274	32	7 (16 u. mehr)		934,2	57,6	6,7	1,5 (16 u. mehr)	
	1867	4 717	341	45	15		921,7	66,6	8,8	2,9	
	1871	4 740	550	86	25		877,6	101,9	15,9	4,6	
	1875	5 445	648	106	26		874,7	104,1	17,0	4,2	
	1880	6 472	1 003	148	54		843,0	130,7	19,3	7,0	
	1885	6 889	1 156	204	74		828,0	139,0	24,0	9,0	
	1890	7 482	1 464	299 (11 u. mehr)			809,3	158,4	32,3 (11 u. mehr)		
Halle a. S.	1890	2 494	1 115	300	68	24	624	278	75	17	6
	1895	2 636	1 266	434	108	38	589	282	97	24	8

Kiel	1885	1 456	678	126	37	14	650	271	56	17	6
	1890	1 713	778	177	49	18	627	284	65	18	6
Köln a. Rh.	1885	9 317	1 311	182	41	23	856	121	17	4	2
	1890	16 614	2 302	268	45	46	862	120	14	2	2
	1895	17 788	2 757	390	66	48	845	131	19	3	2
Königsberg	1864	3 183	738	300		30	749	174	70		7
	1890	2 507	1 498	521	285	138	506	303	105	58	28
Leipzig	1875	1 548	1 217	417	186	103	445	350	120	53	29
	1890	4 161	4 162	1 408	412	147	404	405	137	40	14
Lübeck	1890	6 397	214	27	10	6	961	32	4	2	1
	1895	7 157	298	32	9	9	954	40	4	1	1
München	1885	4 306	2 700	1 183	434	217	485	304	133	49	25
	1890	5 001	3 297	1 597	648	418	456	301	146	59	38
	1895	5 068	3 501	1 838	871	619	426	294	155	73	52
Altona	1890	3 581	1 463	321	132	148	635	259	57	23	26
Görlitz[4]	1890	1 228	735	301	82	8	522	312	128	35	3
Karlsruhe	1890	2 424	840	78	13	11	700	250	23	4	3
Charlottenburg	1895	883	514	490	331	462	330	192	183	123	172
Frankfurt a. O.	1895	1 327	765	274	64	14	543	313	112	26	6
Liegnitz	1895	1 002	673	233	48	16	509	341	118	24	8

[1] Berlin, Leipzig, München, Frankfurt a. M., Königsberg i. Pr., Altona, Kiel, Lübeck 1890: inkl. der leerstehenden Wohnungen.
[2] Breslau, Köln a. Rh.: Grundstücke mit bewohnten Wohnungen.
[3] Dresden 1885 ohne Albertstadt.
[4] Görlitz: Bewohnte und unbewohnte bebaute Grundstücke.

Die Zahlen sind selbst für die einzelnen Städte nicht immer unbedingt vergleichbar, da wir bei den Zählungen bald nur die bewohnten, bald bewohnte und leerstehende Wohnungen berücksichtigt finden. Da aber der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen im allgemeinen zu klein ist, als daß er das Hervortreten der Grundtendenz der wachsenden Wohnungshäufung in den Zahlenreihen zu alterieren vermöchte, so haben wir diese Verschiedenheiten unberücksichtigt lassen können.

Die Abnahme der Wohnungen der Klasse a tritt ebenso scharf hervor, wie die Zunahme der Wohnungen der zweiten Klasse. Die stärkste Abnahme bei a zeigt Königsberg mit 131,1 ‰, eine kleine Zunahme von 2,5 ‰ nur Magdeburg. Diese Abweichung ist durchaus einer Zunahme der im 2. Stockwerk belegenen Wohnungen geschuldet, die von 1886 bis 1895 von 233,3 ‰ auf 253,3 ‰ gewachsen sind; die Wohnungen im Erdgeschoß zeigen auch hier eine nicht unbeträchtliche Abnahme von 225,4 ‰ auf 201,1 ‰, während die im 1. Stock belegenen stationär blieben. Charakteristisch ist dabei, daß Magdeburg trotzdem ein Anwachsen der Klasse b von 162 auf 210,5 ‰ aufzuweisen hat. Ganz ähnlich ist die Entwicklung bei Hamburg. Auch hier hat in erster Linie die Klasse der Erdgeschoßwohnungen (1875: 236,1 ‰, 1895: 203,1 ‰) die Verluste zu tragen, die im 1. Stock belegenen Wohnungen sind so gut wie stationär, die Wohnungen des 2. Stockes zeigen ebenfalls eine Zunahme (von ca. 26 ‰). Außer den Erdgeschoßwohnungen sind es hier aber noch die ganze Häuser umfassenden Wohnungen, welche an Zahl beträchtlich eingebüßt haben. Von 123,6 ‰ fällt ihre Zahl auf 63,1 ‰ im Jahre 1895.

Haben wir bisher den Siegeszug der Mietkaserne in seinen direkten Erscheinungen dargestellt, so soll derselbe im folgenden nunmehr von einer anderen Seite zur Darstellung gelangen. Wir gehen diesmal nicht von den Gebäuden oder den Stockwerken aus, sondern von den Grundstücken, insofern dieselben Wohnungen und Bewohner enthalten. Der Schluß, den wir aus einem Anwachsen der Zahl der auf den Grundstücken befindlichen Wohnungen und Bewohner ziehen dürfen, besagt ja zunächst nichts weiter als eine größere Bebauung und Bevölkerungsdichtigkeit der Grundstücke. Bei bereits bebauten Grundstücken wird aber diese größere Bebauung in den meisten Fällen durch eine Steigerung der Gebäudehöhe, da die baupolizeilich gesteckte Grenze der Überbauung wohl fast immer schon bis aufs äußerste ausgenutzt ist, also durch eine Ausdehnung in die Höhe und seltener in die Breite bewirkt werden. Die Fälle, in denen durch Unterteilung von größeren Wohnungen mehrere kleine Wohnungen entstehen, fallen der Zahl nach nicht so sehr ins Gewicht, daß dadurch auf eine Verschiebung des Resultats geschlossen werden könnte. Bei Neubauten beweist die größere Zahl der Wohnungen leicht die wachsende Größe derselben, die sich auch hier in die Höhe vollziehen muß.

In der Tabelle IV sind nun die Grundstücke nach der Zahl der Wohnungen, in Tabelle VI nach der Zahl der Bewohner gesondert. Bei der Tabelle der Relativzahlen haben wir die Maxima durch fetten Druck hervorheben lassen, um die Entwicklung klarer hervortreten zu lassen. Um

Tab. V. Grundstücke mit ? Wohnungen.

Städte	Jahr	relativ ‰						
		1	2	3	4	5	1—5	5 u. mehr
Berlin	1895	31	28	31	37	34	161	839
Breslau	1895	53	46	43	42	51	235	765
Dresden	1895	77	66	62	71	65	341	659
Halle a. S.	1895	125	118	125	128	93	589	411
Köln a. Rh.	1895	310	174	155	129	77	845	155
Lübeck	1895	324	373	173	58	26	954	46
München	1895	127	78	81	81	59	426	574
Frankfurt	1890	482,6			326,7		809,3	190,7

die Entwicklung über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können, haben wir die alte Einteilung der Wohnungen nach Gruppen zu fünf, der Bewohner nach Gruppen zu zehn beibehalten. Bei dieser Einteilung der Wohnungen war man von dem Gedanken ausgegangen, daß ein Haus mit fünf Wohnungen, also Erdgeschoß und vier Stockwerke, immerhin noch als normal bezeichnet werden kann. Für Städte wie Berlin, Breslau, Dresden ꝛc. mag diese Voraussetzung Gültigkeit haben, für andere Städte wie z. B. Frankfurt a. M., Köln ꝛc. trifft dieselbe aber, wie die vorstehende Tabelle V zeigt, nicht zu. In diesen Städten sind die kleineren Grundstücke mit 1—3 Wohnungen noch so stark vertreten, daß eine Zerlegung der 1. Gruppe in 2, die eine die Grundstücke mit 1—3 Wohnungen, die andere die mit 4 und 5 Wohnungen umfassend, sehr wohl am Platze ist.

Unsere beiden Tabellen IV und VI lassen die Tendenz nach immer größerer Anhäufung von Wohnungen und Bewohnern auf den Grundstücken sehr klar und scharf hervortreten. In den Anfangsjahren der Statistik lagen die Verhältnisse noch fast durchweg so, daß auf die 1. Gruppe der Grundstücke, derer mit 1—5 Wohnungen, gegenüber den anderen Gruppen, relativ der größte Anteil entfiel. Mit der einzigen Ausnahme von Köln a. Rh., wo das Maximum im Jahre 1890 erreicht wurde, hat diese Gruppe stetig abgenommen; in Berlin und Breslau sogar so viel, daß sie 1895 absolut schwächer war, als 1861 in Berlin und 1870 in Breslau. In diesen beiden Städten, denen sich noch München anschließt, verläuft auch für die zweite Gruppe der Grundstücke mit 6—10 Wohnungen die Entwicklung in gleicher Weise. Auch in Dresden und wahrscheinlich auch in Leipzig befindet

Tab. VI. Die bewohnten Grundstücke nach der Bewohnerzahl.

Städte	Jahr	absolut mit ? Bewohnern					relativ ‰ mit ? Bewohnern				
		1—10	11—20	21—50	51—100	über 100	1—10	11—20	21—50	51—100	über 100
Berlin	1875	1313	1764	5601	5769	2190	79	106	337	347	131
	1880	1365	1828	5927	6559	2794	74	99	322	355	150
	1885	1311	1742	5726	7016	3780	67	89	294	358	192
	1890	1230	1657	5482	7818	4950	57	77	276	362	228
	1895	1292	1790	6596	8314	5263	56	77	283	358	226
Breslau	1875	680	847	2093	1390	356	127	158	390	259	66
	1880	763	875	2379	1709	384	125	143	389	280	63
	1885	674	837	2184	1868	521	111	138	359	307	85
	1890	729	835	2470	2178	532	108	124	367	323	78
	1895	765	838	2524	2538	621	105	115	346	348	86
Dresden	1875	926	1281	2913	898	78	152	210	478	147	13
	1880	1057	1364	3279	950	75	157	203	488	141	11
	1885	1033	1337	3515	1142	99	145	188	493	160	14
	1890	1116	1348	3727	1357	126	143	173	492	175	17
	1895	1435	1609	4433	1669	198	153	172	475	179	21
Erfurt	1885	1470	1332	352	64	9	405	367	207	18	3
	1890	1576	1368	1133	77	12	378	328	272	19	3
Frankfurt a. M.	1864	1658	1832		1100		369	394		237	
	1867	1978	1884		1038		418	376		206	
	1871	1913	2102		1386		354	389		257	
	1875	2369	2329		1577		381	366		254	
	1880	2647	2801		2299		345	365		290	
	1885	2702	3036		2285		325	365		310	
	1890	2805	3230	2292	281	38	305	351	304	36	4
Frankfurt a. O.	1890	593	751	929	153	4	244	309	382	63	2
	1895	627	699	959	155	1	257	286	393	64	—

Halle a. S.	1890	1052	1243	1405	274	27	263	311	292	68	6
	1895	1070	1295	1638	435	44	239	289	365	97	10
Hamburg	1885	5747	2989	3745	1584	893	384	200	250	106	57
	1890	6112	3023	4349	2005	1120	367	181	262	120	67
Kiel	1885	638	659	805	122	17	285	294	359	54	8
	1890	740	782	989	190	34	270	286	362	70	11
Köln	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	9286	6254	3417	245	126	482	324	177	12	5
	1895	9740	6845	4048	340	76	463	325	192	16	4
Leipzig	1890	1493	1909	4853	1848	187	145	185	472	179	19
	1895	1701	2070	5462	2108	223	148	179	472	182	19
Lübeck	1890	4774	1499	349	21	11	718	225	52	3	2
	1895	5288	1749	355	25	10	712	235	49	3	1
München	1885	2285	1867	3369	1240	120	257	210	379	140	13
	1890	2603	2277	5807		274	237	208	530		25
	1895	2566	2271	4467	1700	827	217	192	377	144	70
Magdeburg	1890	1257	1172	2158	939	263	217	202	373	163	45
Würzburg	1890	925	1287	1916	681	146	187	260	386	137	30
Altona	1890	1782	1503	1792	438	120	315	266	317	78	24
Karlsruhe	1890	865	1129	1235	118	19	257	335	367	36	5
Görlitz	1890	405	711	1030	170	7	174	306	444	73	3
Liegnitz	1895	387	564	878	136	7	196	286	445	69	4
Charlottenburg	1895	498	346	731	818	287	186	129	273	305	107
Crefeld	1895	3100	2410	2055	36	13	410	319	265	5	1
Mannheim	1895	981	1108	1426	148	17	260	293	377	66	4

sich diese Gruppe auf dem absteigenden Äste. In Frankfurt a. M., Halle a. S., Kiel, Köln, Lübeck ist die zweite Gruppe noch in der Entwicklung begriffen, wie wir dies besonders schön bei Frankfurt a. M. beobachten können. Die Zahlen der 3. und 4. Gruppe sind für Berlin zusammengefaßt. Für die vier Zählungen 1875, 1880, 1885 und 1890 stehen uns die einzelnen Gruppenzahlen zur Verfügung:

	‰	
	11—15	16—20
1875	209	139
1880	202	144
1885	197	146
1890	190	148

Durch diese Scheidung tritt eine weitere Übereinstimmung der Breslauer und Berliner Verhältnisse zu Tage. In beiden Städten hat auch die dritte Gruppe von Grundstücken ihren Höhepunkt bereits überschritten, während die vierte Gruppe noch im Anwachsen begriffen ist. Die Abnahme der kombinierten Ziffer für Berlin erklärt sich einfach dadurch, daß die dritte Gruppe schneller abnimmt als die vierte anwächst. Die Grundstücksungeheuer, die mehr als 20 Wohnungen enthalten, sind von größerer Bedeutung nur in Berlin, wo es deren 1895 7838 gab, in Breslau mit 1345, in München mit 619 und in Dresden mit 253. Am ungesundesten sind die Wohnungsverhältnisse in Berlin, wo über ein Drittel aller Grundstücke mit mehr als 20 Wohnungen besetzt ist.

Die Tabelle VI klassifiziert die Grundstücke nach der Bewohnerzahl und unterscheidet fünf Gruppen. Da sich die durchschnittliche Bewohnerzahl einer Wohnung zwischen 4 und 5 Bewohnern bewegt, würden die beiden ersten Gruppen der Tab. VI etwa der 1. Gruppe der Tab. IV entsprechen: 1—5 Wohnungen = 1—20 Bewohner; ebenso Gruppe 2 der Tab. IV = Gruppe 3 der Tab. VI: 6—10 Wohnungen = 21—50 Bewohner, u. s. w. für die andern Gruppen. Die Entwicklung in den Bewohnerzahlen entspricht dann genau der in den Wohnungszahlen, wie ja in Wirklichkeit die Bewohnerzahl eines Grundstücks mit der Zahl der auf demselben befindlichen Wohnungen zu wachsen pflegt. Die beiden ersten Gruppen (1—10 und 11—20 Bewohner) sind in fast allen Städten im Abnehmen begriffen; die dritte Gruppe (21—50 Bewohner) in den Städten Berlin (1890), Breslau, Dresden, München ebenfalls, während sie in den übrigen Städten noch zunimmt. Die vierte und fünfte Gruppe (51—100 und über 100 Bewohner) nehmen überall zu, nur in Berlin ist in dem Zeitraum von 1890—1895

eine allerdings sehr geringe Abnahme zu verzeichnen, von 362 auf 358 bezw. von 228 auf 226 ‰. Diese Abnahme ist in Berlin der dritten Gruppe (21—50 Bewohner) zu gute gekommen, die 1890—1895 von 276 auf 283 ‰ wuchs. Ob wir in dieser Erscheinung den Anfang einer rückläufigen Bewegung, einer Rückkehr zu gesunderen Bau- und Wohnungsverhältnissen sehen dürfen, darüber wird erst die nächste Grundstücksaufnahme Aufschluß geben.

Wir lassen im Anschlusse an die letzte Tabelle noch die Behausungsziffer einiger Großstädte folgen. Auch diese Ziffer, welche die durchschnittliche Bewohnerzahl eines Grundstückes angiebt, kann als ein Index des Anwachsens der Gebäudegröße betrachtet werden, insofern wir denselben Schluß, wie oben, von der größeren Bevölkerungsdichtigkeit auf die größere Bebauung eines Grundstückes ziehen können.

Tab. VII. Entwicklung der Behausungsziffer.

Städte	1864	1867	1871	1875	1880	1885	1890	1895
Berlin	50	51,26	56,84	57,88	60,62	66,9	72,87	71,97
Breslau	—	—	46	45	45	49,25	49,70	51,2
Dresden[1]	30	30	32	32	31,53	34,53	35,12	36,33
Frankfurt a. M.	16,27	14,59	16,83	16,52	17,79	18,56	19,56	—
Hamburg[2]	—	—	26	—	—	15,62	17,60	—
Leipzig	34	35	37	38	39	41,01	33,72	35,2
München[3]	—	—	—	25,8	26,3	28,7	31	33,5
Charlottenburg	—	—	—	—	—	29,19	41,88	49,02

Wir beobachten in allen Städten ein Anwachsen der Behausungsziffer; nur Berlin macht für 1895 eine Ausnahme. Die Ziffer ist in dem Zeitraum von 1890—1895 um 0,9 zurückgegangen[4].

[1] Vgl. Mitteilungen des statistischen Amtes 8. Heft S. 10 Note 4.

[2] Bewohnerzahl per bewohntes Gebäude inkl. Anstalten im gesamten Staatsgebiete: für das städtische Gebiet haben wir die Zahlen: 17,88 bezw. 20,00.

[3] Per Anwesen inkl. Anstaltsinsassen: 1880 Einverleibung von Sendling und 1890 von Neuhausen und Schwabing.

[4] Wie die Mietkaserne im Gefolge der Industrie in die Landgemeinden eindringt, das beweisen die folgenden Zahlen der sächsischen Statistik. Es entfielen durchschnittlich Bewohner auf ein Hausgrundstück:

	in Städten	in Landgemeinden
mit über 15 000 Einwohnern	17,1	38,5
" " 10 000 "	15,6	20,5
" " 5 000 "	12,8	14,9
" " 2 000 "	10,5	11,1
weniger als 2 000 "	7,5	7,7

Landgemeinden mit über 15000 Einwohnern sind aber im wesentlichen Industriedörfer. In diesen wird also die Behausungsziffer der meisten Großstädte bereits übertroffen!!

Tab. VIII. **Die bewohnten Wohnungen**

Stadt	Jahr	absolut – mit ? heizbaren Zimmern: 0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Berlin	1861	—	51 909	26 635	12 721	5 400	5 633			1702
	1864	(3553)	62 374	33 221	15 477	6 286	6 549			1823
	1867	2265	74 972	39 440	17 543	7 795	8 422			2404
	1871	4597	93 481	42 285	18 088	8 265	8 959			2484
	1875	3239	109 115	53 689	22 010	9 831	11 472			3198
	1880	3230	127 509	67 901	27 273	11 929	14 318			3769
	1885	2974	152 493	81 764	32 496	14 033	8 410	5069	2799	4070
	1890	3376	183 291	98 722	40 324	17 255	10 005	6099	3299	4563
	1895	4718	202 943	111 773	45 046	18 887	10 690	6260	3465	4843
Breslau	1875	175	22 586	15 139	6 846	4 394	3 506			686
	1880	337	35 768	13 172	6 113	2 282	2 537			406
	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	118	41 962	19 343	8 840	3 013	1 929	962	476	531
	1895	98	44 984	24 899	10 543	3 472	2 168	1066	556	611
Dresden	1880	122	27 550	10 177	4 973	2 710	1 650	1009	581	1061
	1885	165	30 601	11 892	5 800	3 044	1 779	1104	651	1116
	1890	154	30 620	14 743	7 487	3 528	1 956	1274	693	1215
	1895	94	31 870	17 537	9 294	4 178	2 232	1404	833	1314
	1895	112	38 047	19 708	10 279	4 570	2 430	1569	908	1505
Frankfurt a. M.	1871	68	5 484	3 554	2 490	1 843	3 168			812
	1880	22	6 567	6 153	4 798	3 469	5 088			1666
	1885	55	6 993	7 296	5 864	3 981	3 202	1679	763	1669
	1890	85	7 063	8 536	8 003	4 967	3 677	1946	919	1788
	1895	—	5 999	14 282	13 031	6 524	4 416	2281	926	1343
Görlitz	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	7	9 707	2 830	1 741	673	404	280	171	160
	1895	10	10 550	3 442	2 173	860	499	374	202	237
Hamburg	1875	669	31 681	17 374	8 706	4 727	2 603	1612	929	2911
	1880	898	34 885	25 229	12 620	5 196	2 705	1743	1087	3310
	1885	407	35 315	31 024	16 889	6 582	3 318	1815	1124	3090
	1890	750	34 852	37 487	24 119	10 137	4 433	2149	1236	3542
	1895	480	34 553	43 700	31 250	13 564	5 718	2634	1424	3846
Königsberg	1864	—	11 920	3 493	1 475	970	827			267
	1890	33	19 607	6 938	3 043	1 583	745	491	238	290
	1895	44	20 215	8 265	3 635	1 748	873	535	267	328
Leipzig	1867	2	5 538	2 718	2 138	1 235	1 400			334
	1871	2	5 821	4 344	2 636	1 501	1 620			370
	1875	—	6 903	6 373	4 519	2 658	2 674			872
	1880	15	8 127	7 765	5 696	2 966	3 018			923
	1885	31	8 232	8 529	7 044	3 616	1 834	1098	653	1073
	1890	27	7 556	9 259	8 412	4 504	2 029	1173	731	1143
	1895	29	7 578	9 770	9 436	5 026	2 131	1289	766	1179

nach der Zahl der heizbaren Zimmer.

relativ °/oo								
mit ? heizbaren Zimmern								
0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
—	499	257	122	52		54		16
28	491	259	118	46		47		11
15	491	268	115	57		54		16
26	525	237	102	46		50		14
15	513	253	104	46		54		15
13	498	265	106	47		56		15
10	501	269	107	46	28	17	9	13
9,1	499,5	269	109,9	47,0	27,2	16,6	9	12,3
11,5	496,7	273,5	110,2	46,2	26,2	15,3	8,5	11,8
3	424	284	128	82		66		13
6	590	217	101	38		42		6
2,7	584,5	218,0	108,1	37,2	23,6	12,3	5,9	7,3
1,5	543,8	250,6	114,5	39,0	25,0	12,4	6,1	6,8
1,1	508,9	281,7	119,3	40,0	24,5	12,1	6,3	6,9
2	553	204	100	54		65		22
2,9	545,0	211,8	103,3	54,0	31,6	19,6	11,5	19,8
2,5	496,5	239,0	121,4	57,2	31,7	20,6	11,2	19,7
—	—	—	—	—	—	—	—	—
1,4	480,9	249,1	129,9	57,8	30,7	19,8	11,5	19,0
4	315	204	143	105		182		47
1	236	222	173	125		183		60
1,7	221,9	231,6	186,1	126,3	101,6	53,2	24,3	52,8
2,3	190,9	230,8	216,3	134,3	99,4	52,9	24,8	48,3
—	122,9	292,6	267,0	133,7	90,5	46,7	19,0	27,5
1,6	623,2	161,1	96,8	42,3	33,0	20,1	8,8	12,8
0,4	607,7	177,1	109,0	42,1	25,2	17,5	10,7	10
0,5	575,0	187,6	118,4	46,9	27,2	20,4	11,0	12,9
9,4	444,9	244	122,3	66,4	36,5	22,6	13,0	40,9
10,2	397,9	287,8	143,9	59,3	30,9	19,9	12,4	37,7
4,1	355,4	311,2	169,5	66	33,3	18,2	11,3	31,0
6,3	293,4	315,6	203,7	85,3	37,3	18,1	10,4	29,9
3,5	251,9	318,6	227,8	98,9	41,7	19,2	10,4	30,8
—	629	184	78	51		44		14
1,0	594,8	210,3	92,3	48,0	22,6	14,9	7,2	8,8
1,2	562,9	230,2	101,2	48,7	24,3	14,9	7,4	9,1
—	386	259	149	86		97		23
—	357	267	162	92		99		23
—	288	266	188	111		111		36
1	285	272	200	104		106		32
0,9	256,3	265,6	219,3	112,6	57,1	34,1	20,3	33,4
0,7	216,8	265,8	241,5	129,3	58,2	33,6	20,9	32,8
0,8	203,7	262,6	253,6	135,1	57,3	34,6	20,6	31,7

Fortsetzung von Tab. VIII. **Die bewohnten Wohnungen**

Stadt	Jahr	absolut								
		mit ? heizbaren Zimmern								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Magdeburg	1886	112	20 698	7 940	3 063	1667	1692			402
	1890	105	25 057	10 438	4 421	2139	1272	686	420	543
	1895	164	26 490	10 962	5 416	2633	1462	780	404	680
München	1885	390	22 183	14 300	12 300	6007	2927	1439	631	868
	1890	392	26 297	19 471	16 919	7839	3659	1773	819	955
	1895	347	29 540	25 861	19 983	9158	4111	2933		1144
Altona	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	452	13 821	11 162	4 500	1717	562	297	143	316
Halle a. S.	1890	28	11 063	4 936	2 624	1367	895	471	282	415
	1895	10	12 193	5 776	3 304	1785	1155	607	299	497
Hannover	1890	76	14 949	10 400	4 299	1923	1129	703	390	719
	1895	139	17 951	14 390	6 223	2480	1481	879	506	873
Lübeck	1890	82	7 719	3 613	1 383	737	439	292	182	340
	1895	63	7 604	4 711	1 734	966	555	343	205	437
Mannheim	1890	5	3 942	5 119	2 496	1377	983	802	618	879
	1895	901	6 666	5 385	2 320	1337	894	661	422	514
Karlsruhe	1890	—	1 233	4 560	3 192	1985	1364	905	554	888
Kiel	1890	16	3 677	5 741	2 636	855	522	273	163	356
Metz	1890	—	1 425	1 918	4 615	1702	1765			
Charlottenburg	1895	171	9 697	9 461	5 090	2215	1245	1133	865	1273
Liegnitz	1895	—	4 905	3 681	1 477	816	551	296	155	171
Stuttgart	1895	152	11 342	8 505	5 580	3138	2169	1263	467	466
Ulm	1895	31	3 703	1 796	887	467	354	181	92	84
Heilbronn	1895	13	3 025	1 723	1 026	551	315	166	75	102
Eßlingen	1895	17	2 210	1 083	521	245	123	50	23	37
Cannstatt	1895	24	2 240	1 321	678	333	216	65	31	38

nach der Zahl der heizbaren Zimmer.

relativ ‰								
mit ? heizbaren Zimmern								
0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
3,0	580	223	86	47	47			1,1
2,3	555,8	231,5	98,0	47,4	28,2	15,2	9,3	12,0
3,3	540,7	223,7	110,5	53,8	29,8	15,9	8,2	13,9
6,3	363,3	234,2	201,4	98,4	47,9	23,5	10,3	14,2
5,0	336,6	249,2	216,5	100,3	46,8	22,6	10,4	12,2
3,7	307,3	277,9	214,6	98,4	44,2	31,5		12,3
12,0	443,1	332	128,9	39,9	16,3	9,2	5,5	12,7
13,7	419,1	338,5	136,5	52,0	17,0	9,0	4,3	9,5
1,2	501,0	223,5	118,8	61,9	40,5	21,3	12,7	18,8
0,4	475,5	225,1	128,7	69,6	45,1	23,7	11,6	19,4
2,2	432,1	300,7	124,3	55,6	32,6	20,3	11,2	20,7
3,1	399,5	320,3	138,5	55,2	33,0	19,6	11,3	19,4
5,5	522	244,3	93,5	49,8	29,6	19,7	12,3	23,0
3,8	457,6	283,5	104,3	58,1	33,4	20,6	12,3	26,3
0,3	243,0	315,6	153,8	84,9	60,6	49,4	38,1	54,1
47,2	349,0	281,9	121,5	70,0	46,8	34,6	22,1	26,9
—	84,0	310,6	217,4	135,2	92,2	61,6	37,7	60,4
1,1	258,2	403,2	185,1	60,0	36,6	19,1	11,4	25,0
—	—	—	—	—	—	—	—	—
5,5	311,3	303,7	163,4	71,1	39,7	36,4	27,8	40,9
—	406,9	305,4	122,5	67,7	45,7	24,6	12,9	14,2
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—

Tab. IX. Die Bevölkerung in den nach der Zahl

Stadt	Jahr	absolut								
		in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Berlin	1861	—	224 406	135 327	66 397	31 261		35 988		16 455
	1864	7 590	251 516	161 697	78 972	35 094		40 817		15 880
	1867	6 091	289 320	181 318	86 146	40 281		49 901		21 343
	1871	12 545	375 031	197 692	89 163	43 761		54 732		22 327
	1875	9 855	425 624	249 849	107 326	53 051	33 743	21 558	13 261	26 304
	1880	10 051	478 052	302 322	127 346	61 017	39 546	26 738	15 499	29 323
	1885	7 675	564 153	366 938	148 327	70 831	44 913	29 149	17 657	31 656
	1890	8 324	676 475	442 028	181 637	84 778	52 214	33 983	19 524	32 059
	1895	10 403	710 322	479 370	194 433	89 552	53 904	33 238	19 730	32 611
Breslau	1875	326	80 163	65 503	32 366	22 909		21 983		5 963
	1880	1 165	137 268	58 062	30 667	13 062		16 808		3 550
	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	240	154 947	84 449	40 637	15 964	10 953	5 972	3 235	3 858
	1895	295	158 350	107 336	47 309	17 803	11 684	6 357	3 613	4 425
Dresden	1880	273	98 930	44 820	22 364	13 077		17 708		7 699
	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	414	110 497	66 746	33 967	16 252	9 633	7 066	4 042	9 060
	1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		269	138 424	89 741	45 625	21 132	11 830	8 047	5 140	10 974
Frankfurt a. M.	1871	136	19 792	17 246	13 710	10 520		19 267		10 201
	1880	53	22 930	26 385	23 208	18 244		28 825		12 699
	1885	128	23 595	32 070	28 725	20 300	17 129	9 968	4 671	13 030
	1890	187	22 627	37 011	38 909	25 284	19 463	11 158	5 725	13 621
	1895	--	15 940	57 885	62 299	32 356	22 786	13 166	5 634	9 891
Görlitz	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	8	31 817	11 126	7 258	3 388	2 171	1 781	1 238	1 366
	1895	26	33 901	13 785	9 030	3 994	2 436	1 868	1 215	3 918
Hamburg	1875	2 349	120 257	80 568	44 586	25 804	15 320	9 914	5 906	29 693
	1880	3 098	132 037	112 538	61 322	28 209	15 971	10 826	6 842	29 263
	1885	1 384	134 341	142 135	81 636	34 144	18 385	10 913	6 874	22 503
	1890	2 532	130 446	172 970	118 041	51 732	24 012	12 457	7 549	25 633
	1895	1 461	123 931	189 357	141 535	64 260	29 500	14 636	8 456	26 291
Königsberg	1864	—	53 048	17 124	8 224	6 426		7 008		2 816
	1890	81	85 287	30 038	14 398	8 509	4 295	3 053	1 711	2 324
	1895	126	86 130	34 964	16 431	8 989	4 934	3 291	1 749	2 705
Leipzig (Alt-Leipzig)	1867	2	21 839	18 399	11 703	7 094		9 054		2 421
	1871	3	23 304	22 347	15 019	9 034		10 591		2 796
	1875	—	25 985	31 351	24 426	15 470		17 225		6 718
	1880	36	31 224	39 396	30 772	16 989		18 835		6 817
	1885	68	31 596	43 504	38 551	20 798	11 104	6 852	4 237	8 365
	1890	53	27 652	44 901	43 619	24 912	11 806	7 276	4 633	8 500
	1895	73	26 253	44 719	45 430	25 716	11 521	7 307	4 514	8 413

der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen.

relativ ‰								
in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern								
0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	471	249	112	55		69		28
10	453	266	114	56	36	23	15	27
9	439	277	117	56	36	25	14	27
5,9	440,6	286,0	115,7	55,2	35,0	22,7	13,7	24,7
5,4	441,8	288,7	118,6	55,3	34,1	22,1	12,7	20,9
6,4	437,4	295,2	119,7	55,1	33,2	20,5	12,2	20,1
—	—	—	—	—	—	—	—	—
4	527	223	117	50	36	19	10	14
2,1	519,6	228,5	124,1	48,8	33,7	19,1	9,4	13,9
0,7	483,9	263,2	126,9	49,8	34,2	18,6	10,1	12,0
0,8	443,3	300,5	132,5	49,8	32,7	17,8	10,1	12,4
1,3	482,8	218,8	109,2			187,9		
1,9	480,9	228,0	112,3	63,2	38,3	25,1	16,5	33,4
1,6	428,8	259,0	131,8	63,0	37,3	27,4	15,6	35,1
—	—	—	—	—	—	—	—	—
0,8	417,9	271,0	137,8	63,8	35,7	24,3	15,5	33,1
1,5	217,8	189,8	150,9	115,8	115,2	65,6	143,4	
0,4	173,3	199,4	175,4	137,8	109,2	65,9	138,6	
0,8	157,6	214,3	191,9	135,6	114,4	66,6	31,2	87,0
1,0	130,0	212,7	223,6	145,3	111,8	64,1	32,9	78,3
—	72,5	263,2	283,2	147,1	103,6	59,9	25,6	45,0
1,1	552,9	172,9	108,8	56,4	41,9	29,3	13,1	23,2
0,1	528,8	184,9	120,6	56,3	36,0	29,6	20,5	22,7
0,4	483,1	196,5	128,7	56,9	34,7	26,6	17,3	55,8
7	359,6	240,9	133,3	77,2	45,8	29,7	17,7	88,8
7,8	327,3	282,4	153,8	70,8	40,1	27,2	17,2	73,4
3,1	297,1	314,2	180,5	75,5	40,6	24,1	15,2	49,7
4,6	241,4	316,3	215,8	94,6	43,9	22,8	13,8	46,8
2,4	206,7	315,9	236,2	107,2	49,2	24,4	14,1	43,9
—	—	—	—	—	—	—	—	—
0,5	569,6	200,6	96,2	56,8	28,6	20,4	11,4	15,5
0,8	540,6	219,4	103,1	56,4	31,0	20,7	11,0	17,0
—	310	261	166	101	65	42	22	34
—	280	269	181	109	62	42	23	34
—	214	259	201	128	66	49	26	55
0,2	217	273	214	118	63	41	26	47
0,4	191,4	263,5	233,5	125,9	67,2	41,5	25,6	50,6
0,3	159,4	259,0	251,6	143,7	68,1	41,9	26,7	49,0
0,4	151	257,1	261,2	147,8	66,2	42,0	25,9	48,4

Forts. von Tab. IX. Die Bevölkerung in den nach der Zahl

Stadt	Jahr	absolut								
		in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Magdeburg . .	1886	363	78 710	35 623	14 375	8 623	9 816 (5–7)			2 718
	1890	285	95 333	47 098	20 778	10 810	6 998	3 971	2 634	3 984
	1895	429	99 974	47 495	24 147	12 706	9 479	4 325	2 378	4 495
München . . .	1885	791	69 608	57 426	55 160	29 288	14 949	8 229	3 880	6 965
	1890	758	86 609	81 294	79 698	39 612	18 871	10 183	5 051	6 925
	1895	830	94 204	106 045	91 174	65 713 (4–5)		24 270 (6–8 u. mehr)		
Altona	1885	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1890	1491	49 692	49 687	22 027	8 838	3 194	1 930	978	5 043
Halle a. S. . .	1890	68	42 076	22 854	12 727	7 207	4 763	2 676	1 820	3 339
	1895	25	47 071	26 050	14 864	8 472	5 776	3 375	1 776	3 572
Hannover . . .	1890	150	56 599	48 161	21 154	10 126	6 178	4 283	2 465	5 576
	1895	258	68 939	64 245	29 083	12 084	7 576	4 967	3 043	6 340
Lübeck	1890	158	27 251	15 025	6 388	3 770	2 394	1 896	1 145	2 545
	1895	100	26 351	19 106	7 793	4 671	2 915	2 031	1 176	3 047
Kiel	1890	46	12 753	25 176	12 641	4 799	3 112	1 702	1 157	6 524
Stuttgart . . .	1895	265	39 354	39 495	27 422	16 482	11 790	7 163	2 868	3 496
Ulm	1895	52	12 957	7 750	4 267	2 350	1 964	1 050	625	632
Heilbronn . . .	1895	16	10 909	8 361	5 340	3 045	1 723	1 025	483	761
Eßlingen . . .	1895	38	8 336	4 985	2 669	1 358	769	312	153	271
Cannstatt . . .	1895	63	8 686	6 372	3 514	1 681	1 006	412	191	242

Von der äußeren Grundlage der Wohnungsverhältnisse kommen wir nunmehr zu den Wohnungsverhältnissen selbst. An die Spitze dieser Untersuchung stellen wir zunächst die beiden allgemeinen Tafeln Tab. VIII in der die bewohnten Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifiziert sind, und die Tab. IX, welche uns über die Bevölkerung der klassifizierten Wohnungen Auskunft giebt. Wir unterlassen es, auf den Begriff des heizbaren Zimmers einzugehen und eine Kritik desselben hier vorzunehmen. Es ist ja von der Wohnungsstatistik bereits in ihren Anfängen hervorgehoben worden, daß der Begriff des heizbaren Zimmers als eines mit Fenstern versehenen und mit einer Heizeinrichtung, welcher Art

der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen.

relativ ‰ in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern								
0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
2,4	522,4	236,4	95,4	57,2		65,1 (5–7)		18,0
1,4	496,8	245,4	108,2	56,3	36,4	20,6	13,7	20,7
2,1	491,3	233,4	118,6	62,7	36,8	21,2	11,7	22,1
3,2	282,6	233,1	223,9	118,9	60,7	33,4	15,7	28,2
2,3	263,2	247,0	242,2	120,4	57,3	30,9	15,3	21,0
2,2	246,4	277,4	238,5	171,9 (4–5)			63,5 (6–8 u. mehr)	
8,9	366,6	336,5	145,9	51,1	22,0	13,2	9,7	45,5
10,4	347,8	347,8	154,2	61,8	22,3	13,5	6,8	35,5
0,7	431,2	234,3	130,5	73,9	48,8	27,4	18,6	34,2
0,2	424,2	234,7	133,9	76,3	52,2	30,4	16,0	32,2
0,9	369,8	309,3	135,8	65,0	39,6	27,5	15,8	35,8
1,3	350,8	326,9	148,0	61,5	38,5	25,3	15,5	32,3
2,6	450	248	105,4	62,2	39,5	31,3	18,9	42,0
1,5	392,8	284,1	115,9	69,4	43,3	30,2	17,5	45,3
0,6	187,8	370,7	186,1	70,6	45,8	25,0	17,0	96,1
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—

auch immer ausgestatteten Raumes zu unbestimmt ist, um uns über die thatsächlichen Wohnungsverhältnisse Aufschluß zu geben. Es wurde damals schon bemerkt, daß sowohl die Raumgrößen wie auch die Lageverhältnisse im Hause wie in der Hausumgebung zu berücksichtigen seien und daß die Benützung des Zimmers, die Belegung desselben nicht minder wichtige Faktoren darstellen. Wenn also die Wohnungsstatistik trotzdem an dem Begriff des heizbaren Zimmers festgehalten und denselben zur Grundlage ihrer Untersuchungen gemacht hat, so ist sie dazu durch wohlerwogene Gründe bestimmt worden. Die Verschiedenheiten in der Raumgröße der Zimmer sind allerdings sehr groß; wenn wir aber die extremen Fälle außer Acht

lassen, so finden wir, daß sich die Verschiedenheitsgrenzen für die große Masse der Zimmer ganz beträchtlich verengern[1]. Je größer ferner die Städte werden, je mehr das Baugeschäft ein rein spekulativer Großbetrieb wird, desto mehr bilden sich Typen von Häusern und Wohnungen heraus, die in den Größenverhältnissen weniger und weniger voneinander abweichen. Und dies gilt in erster Linie für die Schmerzenskinder unseres gesellschaftlichen Lebens, die kleinen Wohnungen mit 0, 1, höchstens 2 heizbaren Zimmern. Die Gleichmacherei, mit der der kapitalistische Großbetrieb alle unsere Lebensverhältnisse beglückt, macht vor den Wohnungen nicht Halt. Wie die Gegenstände der Haushaltung, die Möbel, die Geräte u. s. w. gleich werden, so auch die Ausstattung der Wohnungen, die Tapeten, der Deckenschmuck, das Holzwerk, die Malerei u. s. w., so auch die Raumgröße der Wohnungen selbst.

Es liegt auf der Hand, daß die Wohnungsstatistik, wie alle Statistik, nur wenige allgemeine Verhältnisse erfassen kann und daher zur Ergänzung der Wohnungsenquete bedarf. Ein ebenso anerkannter Satz ist es, daß eine einmalige Wohnungsstatistik, sofern sie eben nicht durch eine die Einzelheiten erfassende Enquete ergänzt wird, nur einen sehr beschränkten Wert, den einer ersten allgemeinen Orientierung, besitzt. Der Wert der Wohnungsstatistik steigt aber mit jeder Wiederholung. Wir bekommen dann Einblick in die Entwicklung von Verhältnissen und Zuständen, die vielleicht nicht mit exakter Schärfe in ihrem ganzen Umfange erfaßt, aber doch nach bestimmten Merkmalen aufgenommen und dargestellt worden sind, und dieser Einblick vermag allein schon die aufgewandte Arbeit zu lohnen.

Nach diesen kurzen Bemerkungen wenden wir uns zu einer Diskussion der beiden Tabellen VIII und IX. Wir behandeln zunächst die Entwicklung in den einzelnen Städten für sich und werden auf Grund der sich ergebenden Resultate untersuchen, ob sich allgemeine Tendenzen in den Wohnungsverhältnissen der deutschen Großstädte nachweisen lassen. Nach dem Zwecke unserer Untersuchung werden wir unser Hauptaugenmerk auf die Klasse der kleinen Wohnungen, d. h. der Wohnungen mit höchstens zwei heizbaren Zimmern richten, die Klasse der Wohnungen mit drei und vier heizbaren Zimmern aber in den meisten Fällen gleichfalls berücksichtigen.

Bei der Entwicklung der Berliner Wohnungsverhältnisse fällt uns in erster Linie die außerordentlich große Konstanz in der Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Klassen auf. Das gilt für alle Wohnungsklassen, vor allem aber für die größeren Wohnungen mit fünf und mehr

---

[1] S. z. B. Tab. XXXV in Bücher, die Wohnungsenquete in Basel.

heizbaren Zimmern. 1861 entfiel auf die Klasse: 5—7 heizbare Zimmer 54 ‰, 1895 50 ‰; ebenso gering ist die Differenz in der nächsthöheren Klasse 4,2 ‰! Stellen wir die beiden Jahre 1861 und 1895 untereinander:

Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern:

	0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
1861	28[1]	499	257	122	52		54		16
1895	11,5	496,7	273,5	110,2	46,2		50		11,8
Differenz	— 16,5	— 2,3	+ 15,5	— 11,8	— 5,8		— 4		— 4,2

Die Verschiebungen, welche in dem 24 jährigen Zeitraume stattgefunden haben, sind so gering, daß wir die Verhältnisse fast als konstant bezeichnen können. Etwas größer sind die Verschiebungen der Bevölkerung in den Wohnungsklassen mit 1, 2 und 3 heizbaren Zimmern. Von 471 ‰ im Jahre 1871, in dem allerdings eine besonders akute Wohnungsnot herrschte, sank die Bevölkerung der einzimmerigen Wohnungen auf 437,4 ‰, die der zweizimmerigen stieg von 249 auf 295,2, die der dreizimmerigen von 112 auf 119,7 ‰.

Die Breslauer Zahlen zeigen uns ein ganz anderes Bild lebhafter Entwicklung in der Wohnungsverteilung, soweit die kleinen Wohnungen (mit 3 heizbaren Zimmern) in Betracht kommen. Zunächst hat die Klasse der einzimmerigen Wohnungen den beträchtlichen Verlust von 81,1 ‰ in der Zeit von 1880—1895 aufzuweisen. Zugenommen haben dagegen die dreizimmerigen Wohnungen von 101 auf 119,3 ‰, also eine Zunahme von 18,3 ‰, und die zweizimmerigen Wohnungen von 217 auf 281,7 ‰, also um 64,7 ‰. Ebenso bei der Bevölkerung: 1880 lebten in einzimmerigen Wohnungen 527 ‰, 1895 nur mehr 443,3 ‰, also eine Abnahme von 83,7 ‰, in zweizimmerigen Wohnungen dagegen 1880 223 ‰ und 1895 300,5 ‰, also mehr 77,5 ‰ und in dreizimmerigen Wohnungen 1880 117 ‰ gegen 132,5 ‰ im Jahre 1895, also Zunahme von 15,5 ‰. Wir begegnen hier zum ersten Male klar ausgeprägt einer Erscheinung, der wir bei den übrigen Großstädten in gleicher Weise begegnen werden: der Abnahme der einzimmerigen Wohnungen und der gleichzeitigen Zunahme der zwei- und dreizimmerigen Wohnungen. Die folgende Übersicht giebt uns darüber Auskunft:

[1] Ziffer gilt für 1864.

Wohnungen mit	Breslau	Dresden	Frankfurt a. M.	Görlitz	Hamburg	Königsberg	Leipzig	Magdeburg	München
a) Wohnungen:									
1 heizbaren Zimmern	590	553	315	623,2	444,9	629	386	580	363,3
	508,9	480,9	122,9	575	251,9	562,9	203,7	540,7	307,3
	— 81,1	— 72,1	— 192,1	— 48,2	— 193,0	— 66,1	— 182,3	— 39,3	— 56,0
2 heizbaren Zimmern	217	204	204	161,1	244	184	259	223	234,2
	281,7	249,1	292,6	187,6	318,6	230,2	262,6	223,7	277,9
	+ 64,7	+ 45,1	+ 88,6	+ 26,5	+ 74,6	+ 46,2	+ 3,6	+ 0,7	+ 43,7
3 heizbaren Zimmern	101	100	143	96,8	122,3	78	149	86	201,4
	119,3	129,9	267	118,4	227,8	101,2	253,6	110,5	214,6
	+ 18,3	+ 29,9	+ 124	+ 21,6	+ 105,5	+ 23,2	+ 104,6	+ 24,5	+ 13,2
b) Bevölkerung									
1 heizbaren Zimmern	527	482,8	217,8	552,9	359,6	—	310	522,4	282,6
	443,3	417,9	72,5	483,1	206,7	—	151	491,3	246,4
	— 83,7	— 64,9	— 145,3	— 69,8	— 152,9	—	— 159	— 31,1	— 36,2
2 heizbaren Zimmern	223	218,77	189,8	172,9	240,9	—	261,0	236,4	233,1
	300,5	271,0	263,2	196,5	315,9	—	257,1	233,4	277,4
	+ 77,5	+ 52,23	+ 73,4	+ 23,6	+ 75,0	—	— 3,9	— 3,0	+ 44,3
3 heizbaren Zimmern	117	109,17	150,9	108,8	133,3	—	166	95,4	223,9
	132,5	137,80	283,2	128,7	236,2	—	261,2	118,6	238,5
	+ 15,5	+ 28,63	+ 132,3	+ 19,9	+ 102,9	—	+ 95,2	+ 23,2	+ 14,6

Wir können diese Erscheinung wohl als den allgemeinen Entwicklungsgang bezeichnen, da wir denselben nicht nur in den Städten der vorstehenden Übersicht, sondern auch in den anderen Städten unserer Tabelle VIII, von denen wir nur zwei Wohnungsaufnahmen haben, mit einziger Ausnahme von Mannheim, durchgehends beobachten können. Am energischsten hat sich diese Entwicklung in den drei Städten Frankfurt a. M., Hamburg und Leipzig abgespielt; mit ihnen wollen wir uns daher noch etwas eingehender beschäftigen. An der Spitze steht Leipzig, wo sich der Abnahmeprozeß auch bereits auf die zweizimmerigen Wohnungen ausgedehnt hat. Hier in Alt-Leipzig, d. h. dem Leipzig exkl. der zu Beginn der neunziger Jahre eingemeindeten Vororte beginnt die relative Abnahme der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer bereits 1867; die absolute Zahl dieser Wohnungen erreicht 1885 ihren Höhepunkt. Von 1885 an haben wir daher eine absolute und relative schnelle Abnahme. Der relative Anteil der zweizimmerigen Wohnungen ist 1880 mit 272 ‰ am größten und sinkt seitdem konstant, so daß er im Jahre 1895 wieder geringer ist als im Jahre 1871 und sich der Zahl von 1867 nähert. Noch bedeutsamer wird diese Thatsache dadurch, daß auch in Neu-Leipzig, also in Leipzig inkl. der Vororte das Sinken der relativen Zahl der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer von 488 auf 429 in den Jahren von 1890—1895 zu beobachten ist. Gegenüber dieser Abnahme der kleinen Wohnungen mit einem und zwei heizbaren Zimmern nehmen die Wohnungen mit drei und vier heizbaren Zimmern, vor allem aber die mit drei heizbaren Zimmern zu. Absolut hat sich die Zahl der Wohnungen mit drei heizbaren Zimmern seit 1875 verdoppelt, relativ ist sie von 1/6 auf 1/4 der Gesamtzahl der Wohnungen gestiegen. Bei den Wohnungen mit vier heizbaren Zimmern hat gleichfalls fast eine Verdoppelung der absoluten Zahl und eine Erhöhung der relativen von 1/10 auf mehr als 1/8 stattgefunden. Dieselbe Entwicklung gilt auch für Neu-Leipzig. Suchen wir eine Erklärung für diesen auffallenden Erscheinungskomplex. Das besonders schnelle Sinken der Zahl der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer erklärt sich zum Teil wohl dadurch, daß das Zubehörzimmer in sehr vielen Fällen in ein heizbares Zimmer verwandelt wurde. Dadurch wurde zugleich das schnellere Sinken der Zahl der zweizimmerigen Wohnungen aufgehalten. Allgemein beweist die Abnahme der ein- und zweizimmerigen Wohnungen, die sowohl in Alt- wie in Neu-Leipzig gilt, aufs deutlichste, daß die Abneigung der Bauunternehmer gegen den Bau von kleinen Wohnungen in stetem Wachsen begriffen ist. Mehr und mehr setzt sich die Tendenz durch, die Zahl der Mieter, mit denen zu verhandeln ist, durch Einrichtung größerer Wohnungen zu verkleinern und das Risiko auf den

sich allmählich zum gewerblichen Zimmervermieter entwickelnden Mieter abzuwälzen. Wir haben hier offenbar den Ausdruck einer neuen Entwicklung vor uns. Zwischen den Hausbesitzer und die eigentliche Klasse der Mieter schiebt sich ein Mittelsmann ein, der Zimmervermieter, der natürlich seinerseits zur Steigerung der Mietspreise beiträgt. Auf ihn wälzt der Hausbesitzer das ganze Risiko oder einen Teil desselben und die Verantwortlichkeit ab. Diese Mittelsleute haben eine große Ähnlichkeit mit den Zwischenmeistern der Hausindustrien, die, häufig selber ausgebeutet, zu Werkzeugen der Ausbeutung werden.

Für derartige Mittelsleute ist es selbstverständlich auch lohnender, größere Wohnungen mit 3—4 Zimmern zu mieten. Die größere räumliche Ausdehnung der Wohnungen giebt ihnen Gelegenheit, den Betrieb nicht nur extensiver, sondern auch intensiver zu betreiben. In den Wohnungen von einem heizbaren Zimmer mit Zubehör war das nicht möglich; so wurde zunächst in sehr vielen Fällen das Zubehör heizbar gemacht. Das Bedürfnis nach Betriebsraum trieb dann aber weiter von der Wohnung mit zwei zu der mit drei und vier heizbaren Zimmern. Dazu kam dann noch der begünstigende Umstand, daß der Durchschnittspreis für ein heizbares Zimmer bei den Wohnungen von einem heizbaren Zimmer mit Zubehör ganz unverhältnismäßig viel höher ist, als bei den Wohnungen mit 2—4 heizbaren Zimmern.

Ist unsere Erklärung richtig, so muß auch eine stets wachsende Zahl von Familien, in denen sich Aftermieter und Schlafgänger finden, in den Wohnungen mit drei und vier heizbaren Zimmern gegenüber denen in Wohnungen mit einem und zwei heizbaren Zimmern vorhanden sein. Dieser Beweis läßt sich für Leipzig aus Mangel an veröffentlichten Zahlen nur recht unvollständig führen. Für die Jahre 1864, 1871 und 1880 haben wir die in folgender Übersicht zusammengestellten Zahlen. Unter Einmieter sind Aftermieter, Chambregarnisten und Schlafleute zusammengefaßt.

Zahl der Einmieter in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern.

Jahr	absolut				relativ ‰			
	heizbare Zimmer				heizbare Zimmer			
	1	2	3	4	1	2	3	4
1867	1877	3306	2342	1246	214	376	267	142
1871	3258	5351	3903	2024	224	362	268	139
1880	2970	7338	6722	3060	143	365	334	152

Für die Jahre 1890 und 1895 stehen uns nur die Angaben über die Zahl der Haushaltungen mit Schlafleuten in Gesamt-Leipzig zur Verfügung:

Zahl der Haushaltungen mit Schlafleuten in Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern.

	absolut					relativ ‰				
	0	1	2	3	4	0	1	2	3	4
1890	8	3792	6257	2428	624	—	290	477	185	47
1895	2	2899	5919	2361	557	—	247	504	201	48

Die Zahlen der letzten Übersicht sind für unseren Zweck von geringerem Werte, da in ihnen die Aftermieter und Chambregarnisten nicht berücksichtigt sind. Dagegen beweisen die Zahlen der vorhergehenden Übersicht unsere Behauptung sehr gut. Die Zahl der Einmieter ist vor allem in den Wohnungen mit 3 Zimmern in stetem absoluten und relativen Wachstum begriffen. Weniger entschieden tritt diese Entwicklung hervor, wenn wir nur die Schlafleute berücksichtigen, die sich vor allem in den Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern zusammendrängen.

Ganz ähnlich wie in Leipzig haben sich die Verhältnisse in Hamburg entwickelt. Die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer nahmen in der Zeit von 1875—1895 um nicht weniger als 193,0 ‰ ab, während im gleichen Zeitraum die Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern um 74,6 ‰, die mit 3 heizbaren Zimmern sogar um 105,5 ‰ zunahmen. Diese großen Verschiebungen erklären sich dadurch, daß zahlreiche kleine und kleinste Wohnungen in der inneren Stadt zum Abbruch kamen und der Ausfall an denselben nicht durch die Bauthätigkeit gedeckt wurde. Die Bauspekulation warf sich vielmehr auf die Anlage größerer Wohnungen und bevorzugte vor allem die 3zimmrigen Wohnungen, indem sie zugleich die Zahl der nicht heizbaren Zimmer, als weniger ertragreich, möglichst beschränkte. Es ist eben für die Hausbesitzer viel bequemer, größere Wohnungen an eine kleinere Zahl von Mietern zu vermieten, als sich selbst mit der Vermietung von kleinsten Wohnungen abzugeben. Der Hausbesitzer vermietet also die ganze Wohnung an eine Partei, die dann ihrerseits in der Form der Aftermiete Teile derselben weiter vermietet. „In einigen Fällen, wie Dr. Koch hervorhebt, hat der Besitzer von Häusern mit einer großen Anzahl von mittleren Wohnungen die einzelnen Häuser gegen eine feste Miete an eine Person vermietet, die wiederum die einzelnen Wohnungen weiter vermietet, deren Teile alsdann

von neuen Aftermietern abgenommen werden" [1]. Für diese Erklärung spricht der Umstand, daß die Benutzung einer Wohnung durch mehrere Haushaltungen eine beträchtliche Ausdehnung erfahren hat. Im Jahre 1890 betrug die Zahl der Wohnungen mit mehreren Haushaltungen 6396, das sind 2306 oder 56,4 % mehr als im Jahre 1885; die Zahl der Haushaltungen in denselben 13 317, d. h. 4853 oder 57,3 % mehr als 1885 und die Zahl der Bewohner dieser Wohnungen 43 213, d. h. 15 550 oder 56,2 % mehr. Nach der Größe verteilten sich die Wohnungen mit mehreren Haushaltungen in folgender Weise:

in Wohnungen mit heizbaren Zimmern	nicht heizbaren Zimmern	Zahl der Wohnungen	mehr gegen 1885	Zahl der Bewohner	mehr gegen 1885
1	—	134	+ 99	760	+ 577
1	1	496	— 1	3 008	— 61
1	2 u. mehr	216	+ 10	1 485	+ 99
2	—	582	+ 219	3 683	+ 1401
2	1	1719	+ 431	11 002	+ 2453
2	2 u. mehr	377	+ 98	2 652	+ 690
3	—	946	+ 530	6 484	+ 3733
3	1 u. mehr	943	+ 373	6 729	+ 2621
4	—	292	+ 184	1 939	+ 1143
4	1 u. mehr	348	+ 172	2 606	+ 1310
5 u. mehr	—	333	+ 187	2 798	+ 1579

Die Zahl der Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern hat also absolut am stärksten zugenommen, dann folgt die Klasse der Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern. Den geringsten Zuwachs hat die Klasse mit 1 heizbaren Zimmer gehabt. In der Periode von 1890—1895 hat dann die Zahl der Wohnungen mit mehreren Haushaltungen allerdings eine Abnahme erfahren und zwar von 6396 auf 5965 (— 6,68 %); die Zahl der Haushaltungen sank von 13 317 auf 12 307 (— 7,59 %), die Zahl der Bewohner von 43 213 auf 35 896 (— 16,93 %). Diese Abnahme gilt aber in der Hauptsache nur für die Wohnungen mit 1 und 2 heizbaren Zimmern, während in den mittleren Wohnungen mit 3 und 4 heizbaren Zimmern wiederum eine Zunahme der mehrfachen Haushaltungen zu konstatieren ist.

Frankfurt a. M. ist die dritte der Städte, welche die größte Abnahme der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer aufzuweisen haben. Diese Klasse von Wohnungen nahm in dem Zeitraum von 1871—1895 von 315 ‰

[1] Statistik des Hamburgischen Staates, Heft XVI S. 55.

auf 122,9 ‰, also um 192,1 ‰ ab; dagegen hatten die beiden Klassen mit 2 bezw. 3 heizbaren Zimmern Zunahmen von 88,6 bezw. 124 ‰. Die Entwicklung ist aber in den beiden Klassen keine gleichmäßige Zunahme gewesen. Während allerdings die Klasse der 3zimmrigen Wohnungen seit 1871 unaufhörlich wächst, ist für die Klasse der 2zimmrigen Wohnungen bereits 1885 ein Maximum zu konstatieren, dem eine geringe Abnahme bis 1890 folgt. Von da ab findet dann ein rapides Anwachsen bis 1895 um 61,8 ‰ statt. Ziehen wir zur Ergänzung die Ziffern heran, welche uns über die Zahl der durch Neubau neu entstandenen Wohnungen Auskunft geben. Es wurden neu erbaut:

Wohnungen mit	1880—85	1885—90	1890—95
1 heizbaren Zimmern	21 = 0,86 %	68 = 1,43 %	166 = 1,77 %
2 heizbaren Zimmern	196 = 8,01 %	664 = 13,99 %	2057 = 21,96 %
3 heizbaren Zimmern	727 = 29,72 %	1977 = 41,65 %	3961 = 42,28 %
4 heizbaren Zimmern	640 = 26,17 %	1011 = 21,30 %	1563 = 16,68 %
5 u. mehr heizbaren Zimmern	862 = 35,24 %	1027 = 21,63 %	1621 = 17,31 %
	2446 = 100	4747 = 100	9368 = 100

Auch diese Ziffern zeigen ein ganz gewaltiges Überwiegen der 3zimmrigen Wohnungen, das in allen drei Perioden, vor allem aber in den beiden letzten sich geltend macht. Die 2zimmrigen Wohnungen werden erst in dem Jahrfünft 1890—1895 wieder in größerem Umfange gebaut; diese Erscheinung ist zum guten Teil auf die gemeinnützigen Baugesellschaften zurückzuführen. Wie man sieht, hat sich dieses Anwachsen der Bauthätigkeit mit Bezug auf 2- und 3zimmrige Wohnungen auf Kosten der 4- und mehrzimmrigen Wohnungen abgespielt. Während in der Periode von 1880 bis 1885 26,17 % der neugebauten Wohnungen auf die Klasse der vierzimmrigen entfielen, ist der Prozentsatz in den beiden folgenden Perioden fortgesetzt und zwar ziemlich schnell bis auf 16,68 % gefallen. Dasselbe gilt für die Wohnungen mit 5 und mehr heizbaren Zimmern. Dr. Bleicher sieht in dieser Erscheinung ein Nachgeben der Bauspekulation gegenüber dem Drucke der äußeren Verhältnisse; diese habe sich zwar dazu verstanden, von dem Typus der Vier- und Fünfzimmerwohnungen zu dem der Dreizimmerwohnungen überzugehen, eine Massenproduktion kleinster Wohnungen aber überhaupt noch nicht in Angriff genommen[1]. Wie dem auch sein mag, an der Thatsache wird dadurch nichts geändert, daß gerade auf die 2- und

[1] Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. Neue Folge. Ergänzungsblatt Nr. 5 S. 51, Note.

3zimmrigen Wohnungen die große Mehrheit der Aftermieter, der Zimmermieter und Schlafleute entfällt, die Mieter dieser Wohnungen daher in großer Ausdehnung die Mittelsleute zwischen den Hausbesitzern und den Untermietern sind und ersteren ein großes Teil des wirtschaftlichen Risikos abnehmen müssen. Natürlich muß mit einem Anwachsen dieser beiden Wohnungsklassen auch diese wirtschaftliche Erscheinung an Ausdehnung gewinnen.

Wir haben bisher die allgemeine Entwicklung der Wohnungsverhältnisse dargestellt; ehe wir uns nun mit der wichtigsten Klasse der Wohnungen, der der kleinen und kleinsten Wohnungen, in denen die große Mehrheit aller Städtebewohner gezwungen ist, ihr Leben hinzubringen, eingehender beschäftigen, seien noch einige Worte der Verteilung der Wohnungen über die verschiedenen Klassen selbst und den Aufschlüssen gewidmet, die uns die relativen Zahlen der Wohnungsklassen geben. Ordnen wir zunächst einmal die Städte nach der Größe des Promillesatzes, der auf die Klassen von Wohnungen mit 5—7 und 8 und mehr heizbaren Zimmern entfällt, so erhalten wir die folgende Reihenfolge:

	heizbare Zimmer		Summe		heizbare Zimmer		Summe
	5—7	8 u. mehr			5—7	8 u. mehr	
	‰	‰	‰		‰	‰	‰
Frankfurt a. M.	156,2	27,5	183,7	Dresden . . .	62,0	19,0	81,0
Leipzig	112,5	31,7	144,2	Berlin . . .	60	11,8	71,8
Mannheim . .	103,5	26,9	130,4	Görlitz . . .	58,6	12,9	71,5
Halle a. S. . .	80,4	19,4	99,8	Magdeburg .	53,9	13,9	67,8
Hamburg . . .	71,3	28,0	99,3	Königsberg .	46,6	9,1	55,7
Lübeck	66,3	26,3	92,6	Breslau . . .	45,5	6,9	52,4
München . . .	76,7	12,3	89,0	Altona . . .	30,3	9,5	39,8
Hannover . . .	63,9	19,4	83,3				

Wir haben in der relativen Summenzahl der Klassen von Wohnungen mit 5 und mehr heizbaren Zimmern einen sehr guten Index der Wohlhabenheit der verschiedenen Städte. Frankfurt a. M. und Leipzig stehen an der Spitze; in diesen beiden Städten allein entfallen auch auf die Klasse der 4zimmrigen Wohnungen mehr als 100 ‰, nämlich in Frankfurt a. M. 133,7 ‰ und in Leipzig 135,1 ‰. Im allgemeinen ist der Anteil der großen Wohnungen in den westdeutschen Städten beträchtlich größer als in denen des östlichen Deutschlands; nur Altona bildet eine bemerkenswerte Ausnahme. Umgekehrt, wenn wir den Anteil der kleinsten Wohnungen, der mit nur 1 heizbaren Zimmer, ins Auge fassen. Görlitz mit 575 ‰, Königsberg mit 562,9 ‰, Magdeburg mit 540,7 ‰ und Breslau mit 508,9 ‰ führen den Reigen, während Frankfurt a. M. und Leipzig, ersteres mit 122,9, letzteres mit 203,7 ‰ an letzter Stelle stehen.

Es ist nicht ohne Interesse, die Klasse mit 1 heizbaren Zimmer der kombinierten Klasse der Wohnungen mit 2 und 3 heizbaren Zimmern gegenüberzustellen. Wir können dabei die Städte in zwei Gruppen teilen; in der einen (a) überwiegt die Klasse der 1zimmrigen Wohnungen, in der anderen (b) die Klasse der 2- und 3zimmrigen Wohnungen. Wir haben also:

in Gruppe a			in Gruppe b		
Name der Stadt	Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern		Name der Stadt	Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern	
	1	2 u. 3		1	2 u. 3
	‰	‰		‰	‰
Görlitz	575	306,0	Frankfurt a. M.	122,9	559,6
Königsberg	562,9	331,4	Leipzig	203,7	516,2
Magdeburg	540,7	334,2	Hamburg	251,9	546,4
Breslau	508,9	401,0	München	307,3	492,5
Berlin	496,7	383,7	Mannheim	349	403,4
Dresden	480,9	379	Hannover	399,5	458,8
Halle a. S.	475,5	353,8			
Lübeck	457,6	387,8			
Altona	419,1	475,0			

Die Städte der Gruppe b sind in der Hauptsache dieselben Städte, welche den größten Promillesatz der großen Wohnungen aufzuweisen haben, und auch die Reihenfolge, in der die Städte in den beiden Übersichten einander folgen, ist beide Male ziemlich genau dieselbe. Von den Städten der Gruppe a sind es wieder die Städte des östlichen Deutschlands, in denen die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer die Hälfte und mehr aller vorhandenen Wohnungen ausmachen.

Das allein über die Raumgröße der Wohnungen Aufschluß gebende Mittel, die Ausmessung der Zimmer, konnte bei der Verbindung von Wohnungsaufnahme mit Volkszählung, die für die deutschen Städte charakteristisch ist, nicht angewandt werden. Um aber nun doch über die wirkliche Raumgröße der Wohnungen, die durch den Besitz von 1, 2, 3 u. s. f. heizbaren Zimmern charakterisiert sind, weitergehende Kenntnis zu erhalten, hat die Wohnungsstatistik den Besitz von Küche und nicht heizbaren Zimmern zu einer weitergehenden Charakterisierung der Wohnungen, vor allem der kleinen Wohnungen, herangezogen und die Frage, wie groß ist denn nun eigentlich eine Wohnung mit 1, 2 bezw. 3 heizbaren Zimmern, auf diese Weise zu beantworten gesucht. Wir wenden uns jetzt diesen Untersuchungen etwas ausführlicher zu.

Je kleiner eine Wohnung, je geringer die Zahl der heizbaren Zimmer, desto bedeutsamer ist der Besitz einer Küche für dieselbe. Die Küche ist in der That, wenn wir von ihrer Bedeutung für den Haushalt absehen, als ein heizbares Zimmer anzusehen, das sie in der Wirklichkeit auch häufig

Tabelle X. Zahl der Wohnungen mit:

Stadt	Jahr	1 heizbaren Zimmer						2 heizbaren Zimmern						3 heizbaren Zimmern		
		a) ohne nichtheizbare Zimmer			b) mit nichtheizbaren Zimmern			a) ohne nichtheizbare Zimmer			b) mit nichtheizbaren Zimmern					
		mit Küche	ohne Küche absol.	ohne Küche relat.	mit Küche	ohne Küche absol.	ohne Küche relat.	mit Küche	ohne Küche absol.	ohne Küche relat.	mit Küche	ohne Küche absol.	ohne Küche relat.	mit Küche	ohne Küche absol.	ohne Küche relat.
Berlin	1895	144 104	31 150	177	26 057	1 632	58,6	98 287	2463	24,4	10 723	300	27,2	44 574	472	10,5
Breslau	1895	14 636	20 377	582	5 538	4 433	445	13 209	8588	394	2 278	824	266	10 033	510	48
Charlottenburg	1895	7 347	787	94,3	1 477	77	49,5	8 488	162	18,6	792	13	16,1	5 049	37	7,2
Dresden	1895	1 194	3 036	715	28 833	4 927	145	3 813	393	93,4	14 722	605	39,4	9 518	192	19,7
Hamburg	1895	3 979	1 097	216,1	28 077	1 400	47,5	12 396	506	39,2	30 604	194	6,3	31 169	81	2,6
München	1895	1 700	9 237	846	3 364	15 239	819	—	9978	—	—	—	—	—	—	—
	Bewohner	Von der vorstehenden Zahl der Wohnungen waren belegt mit ? Bewohnern														
Berlin	1	7 386	15 061	—	905	464	—	3 180	660	—	309	86	—	1 362	142	—
	2	30 101	8 654	—	3 864	352	—	14 552	480	—	1 335	49	—	6 529	67	—
	3—5	86 043	7 023	—	15 332	643	—	56 741	1012	—	5 935	99	—	25 925	165	—
	über 5	20 574	457	—	5 956	173	—	23 814	311	—	3 144	66	—	10 788	98	—
Breslau	1	1 088	4 783	—	313	371	—	658	451	—	—	—	—	—	—	—
	2	2 769	5 076	—	846	767	—	2 305	1281	—	—	—	—	—	—	—
	3—5	7 995	8 635	—	2 907	2 025	—	6 954	4686	—	—	—	—	—	—	—
	über 5	2 794	1 883	—	1 472	970	—	3 292	2170	—	—	—	—	—	—	—
Charlottenburg	1	482	408	—	205	23	—	360	57	—	36	4	—	174	11	—
	2	1 527	211	—	243	21	—	1 418	38	—	118	2	—	1 022	7	—
	3—5	4 360	160	—	730	28	—	4 801	53	—	433	5	—	2 881	13	—
	über 5	978	8	—	299	5	—	1 909	14	—	205	2	—	972	6	—
Dresden	1	228	1 779	—	1 531	791	—	227	97	—	542	39	—	—	—	—
	2	322	720	—	5 473	1 294	—	694	89	—	2 017	64	—	—	—	—
	3—5	556	427	—	15 931	2 299	—	2 005	150	—	7 420	253	—	—	—	—
	über 5	77	18	—	5 849	496	—	873	49	—	5 386	242	—	—	—	—
Hamburg	1	1 126	714	—	1 914	586	—	656	203	—	828	53	—	—	—	—
	2	1 039	225	—	5 508	314	—	2 236	93	—	3 947	30	—	—	—	—
	3—5	1 527	138	—	15 482	396	—	7 131	169	—	17 107	82	—	—	—	—
	über 5	264	12	—	5 129	99	—	2 351	40	—	8 687	29	—	—	—	—
München	1	—	3 122	—	199	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2	—	2 930	—	673	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	3—5	—	2 828	—	1 828	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	über 5	—	274	—	655	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

genug vertritt. In zahllosen Fällen wird von den Besitzern einer Wohnung, die aus 1 heizbaren und 1 nicht heizbaren Zimmer, sowie einer Küche besteht, das eine heizbare Zimmer an Zimmermieter weitervermietet, während die Küche als Tagraum für die Familie, oft auch noch als Schlafraum dienen muß. Diese Benutzung der Küche, sofern dieselbe nur einigermaßen geräumig ist, zu Wohnzwecken erfreut sich besonders deshalb einer so großen Verbreitung, weil die Heizung des Herdes zugleich zwei Zwecke, die Erwärmung eines Zimmers und der Speisen, erfüllt, und findet sich selbst da, wo mehr Räume zur Verfügung stehen. Wo eine Wohnung keine Küche hat, wird mehr oder weniger die Wohnung zur Küche gemacht, sagt Bücher[1]; wir können den Satz umdrehen und sagen: Wo eine Wohnung eine Küche hat, wird mehr oder weniger die Küche zur Wohnung gemacht.

Leider giebt nun die Wohnungsstatistik eine recht ungenügende Auskunft über die Ausstattung der kleinen Wohnungen mit Küche. Die allgemeinen Tabellen geben nur die Gesamtzahl der auf die Klasse der Wohnungen mit 1, 2, 3 2c. heizbaren Zimmern entfallenden Küchen an, so daß man daraus sich die Durchschnittszahl berechnen und ein ungefähres Bild von der Art und Weise machen kann, in der die betreffende Wohnungsklasse durchschnittlich mit Küche ausgestattet ist. Seltener werden die kleinen Wohnungen, je nachdem sie mit Küche versehen sind oder nicht, specialisiert und nur in wenigen Städten finden wir eine Unterscheidung der kleinen Wohnungen nach der Ausstattung mit nicht heizbaren Zimmern und Küche kombiniert. Nur für Berlin, Charlottenburg, Dresden und Hamburg sind unseres Wissens Tabellen veröffentlicht, in denen die Specialisierung noch weitergeführt und die kleinen Wohnungen nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmern und ihrer Ausstattung mit Küche kombiniert geordnet sind. Werden dann die so geordneten Wohnungen mit der Bewohnerzahl kombiniert, wie dies z. B. in der Bevölkerungs- und Wohnungsaufnahme der Städte Berlin, Charlottenburg und Hamburg von 1895 geschehen ist, so können wir über die Bedeutung der Küche für Wohnung und Haushalt ziemliche Klarheit erhalten.

In der Tabelle X haben wir die wenigen Städte zusammengestellt, deren Wohnungsstatistik die kleinen Wohnungen unter Berücksichtigung der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer, sowie des Besitzes einer Küche klassifiziert. Soweit wir nun aus dem beschränkten Zahlenmaterial Schlüsse thun dürfen, sind das die folgenden. In allen Städten nimmt die Zahl der küchelosen Wohnungen rapide ab in dem Maße, wie die Zahl der heizbaren Zimmer steigt, so daß die Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern

[1] Baseler Enquête S. 104.

allgemein als mit Küche versehen gelten dürfen. Innerhalb der einzelnen Klassen nimmt die Zahl der küchelosen Wohnungen ebenfalls in dem Maße ab, wie die Wohnungen mit nicht heizbaren Zimmern versehen sind. So entfallen in Breslau bei der Klasse der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer auf die Wohnungen mit nicht heizbaren Zimmern nur 445 ‰ küchelofer Wohnungen gegen 582 ‰ bei den Wohnungen ohne nicht heizbare Zimmer. Die Größe der Differenz in den einzelnen Städten ist außerordentlich verschieden und durch die ganze Baugeschichte derselben bedingt. In Dresden haben wir z. B. zwei Wohnungstypen in der Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer: der eine Typus ist die Wohnung mit 1 heizbaren Zimmer ohne nicht heizbare Zimmer und ohne Küche, der andere Typus hat nicht heizbare Zimmer — wie viel werden wir weiter unten sehen — und hat eine Küche! Auf den ersten Typus entfallen 715 ‰ der einzimmrigen Wohnungen ohne nicht heizbare Zimmer, auf den zweiten 855 ‰ der einzimmerigen Wohnungen mit nicht heizbaren Zimmern. Anders allerdings in München! Der eine Typus ist der gleiche wie in Dresden, also: 1 heizbares Zimmer ohne nicht heizbare Zimmer und ohne Küche. Der zweite dagegen unterscheidet sich von dem Dresdner durch das Fehlen der Küche; also: 1 heizbares Zimmer mit nicht heizbarem Zimmer, aber ohne Küche. Auf den ersten entfallen 846, den zweiten 819 ‰ der betreffenden Unterklasse.

In wie weit das Fehlen einer Küche als ein wirtschaftlicher Übelstand, ob nun vom Standpunkte der Gesellschaft oder des Privathaushaltes aus, betrachtet werden muß, darüber giebt uns erst der 2. Teil unserer Tabelle Auskunft. Hier sind 4 Bewohnerklassen mit den oben behandelten Wohnungsklassen kombiniert. Wir ersehen aus dieser Tabelle, daß ein sehr großer Teil der einzimmrigen Wohnungen ohne Küche und nicht heizbare Zimmer, also wohl die niedrigste Form der Wohnungsbefriedigung, wenn wir von den an Zahl überaus geringen Wohnungen ohne heizbare Zimmer absehen, von 1 und 2 Personen belegt ist. In Charlottenburg z. B. sind von im ganzen 787 einzimmrigen Wohnungen ohne Küche und Zubehör nicht weniger als 619 von 1 und 2 Personen bewohnt; ebenso bei den zweizimmrigen Wohnungen 95 von 165. Nicht ganz so günstig liegen die Verhältnisse in Dresden und Hamburg, noch ungünstiger in Breslau. Bei den einzimmrigen Wohnungen ohne Küche und Zubehör überwiegen in Dresden allerdings die Bewohnerklassen mit 1 und 2 Bewohnern ganz bedeutend gegenüber den Klassen mit 3 und mehr Bewohnern, aber bei denen mit nicht heizbaren Zimmern und ohne Küche ist das Verhältnis umgekehrt. Hier stehen 2085 Wohnungen mit 1 und 2 Bewohnern 2795 Wohnungen mit 3 und mehr Bewohnern gegenüber. Im allgemeinen wird man wohl an-

nehmen dürfen, daß zwischen einer Wohnung, bestehend aus 1 heizbaren Zimmer und Küche, und einer solchen, die aus 1 heizbaren Zimmer und 1 Nebenraum besteht, aber keine Küche besitzt, kein großer Unterschied ist. Das heizbare Zimmer der letzten Wohnung wird jedenfalls mit einem Kochofen ausgestattet sein und als Hauptzimmer dienen, der Nebenraum wohl meist als Schlafzimmer benutzt werden. Bei den zweizimmrigen Wohnungen, ob mit oder ohne Küche, ob mit anderen Nebenräumen oder nicht, überwiegen die höheren Bewohnerklassen. Was für Dresden, gilt auch für Hamburg und in noch höherem Grade für Breslau.

Wie groß ist die Zahl der nicht heizbaren Zimmer, durch die das heizbare oder die heizbaren Zimmer erst zur Wohnung ergänzt werden — auf diese eigentlich entscheidende Frage giebt uns die Wohnungsstatistik häufig ungenügende Antwort. Wo man sich nicht darauf beschränkt hat, eine Auszählung nur nach der Zahl der heizbaren Zimmer vorzunehmen, hat man in den meisten Fällen nur nach dem Merkmale des Besitzes nicht heizbarer Zimmer klassifiziert, ohne über die Größe des Besitzes weitere Untersuchungen anzustellen. So ist z. B. selbst die sonst so eingehende und ausführliche Leipziger Wohnungsstatistik nicht über die Scheidung der einzimmrigen Wohnungen in solche mit und ohne Zubehör ohne Berücksichtigung der Küchen hinausgegangen. Am frühesten ist die Specialisierung der kleinen Wohnungen nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer und dem Besitze von Küchen in der Berliner Statistik durchgeführt, bereits in der Wohnungsstatistik von 1885. Hier sind die Wohnungen nach der Zahl der Räume klassifiziert, wobei heizbare Zimmer, nicht heizbare Zimmer und Küchen gleichermaßen als Räume behandelt wurden. Innerhalb der so gebildeten Raumklassen sind dann wieder die drei Arten Räume getrennt und in verschiedenen Kombinationen mit einander zur Darstellung gebracht. Wir erhalten dadurch ein so klares Bild von der Raumgröße der verschiedenen Wohnungen, als es sich ohne die direkte Ausmessung derselben auf dem Wege der Enquete erreichen läßt. Da nun bei der verschiedenartigen Specialisierung, die in den einzelnen Städten üblich ist, eine allgemeine Tabelle schließlich nur noch die Scheidung nach dem Besitze von nicht heizbaren Zimmern durchführen könnte, so haben wir auf die Aufstellung einer solchen verzichtet und behandeln die einzelnen Städte, soweit Material vorliegt, für sich, um am Schlusse eine Vergleichung der so erhaltenen Resultate vorzunehmen.

Wir beginnen mit Berlin, dessen Wohnungsstatistik schon 1875 Auszählungen nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer enthielt, und geben eine Übersicht über die Entwicklung in dem Zeitraum von 1875—1895. Schon die Statistik von 1871 unterscheidet nach der Zahl der nicht heizbaren

Zimmer; da sie aber auch Alkoven und Speisekammern als nicht heizbare Zimmer betrachtet, so sind ihre Zahlen nicht mit denen der folgenden Zählungen vergleichbar.

Absolut	Wohnungen ohne heizbare Zimmer mit				Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und			
	1	2	3	4 u. mehr	0	1	2	3 u. mehr
	nichtheizbaren Zimmern							
1875	2802	368	52	17	71 201	34 996	2686	232
1880	3218		861		91 851		35 928	
1885	2357	417	8	3	120 954	29 994	1469	76
1890	2968	149	15	6	154 421	27 207	1544	119
1895	2778	210	27		175 254	26 189	1408	92
relativ ‰								
1875	13	2	—	—	335	165	12	1
1880	—	—	—	—	—	—	—	—
1885	7	—	—	—	397	99	5	
1890	9	—	—	—	422	78	4	
1895	6,7	—	—	—	427,7	63,9	4	

Absolut	Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern und			Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern und	
	0	1	2 u. mehr	ohne	mit
	nichtheizbaren Zimmern				
1875	42 284	9359	2046	16 543	5467
1880	56 322	11 579		21 569	5704
1885	71 236	9356	1172	27 227	5269
1890	88 598	8819	1305	34 467	5857
1895	100 750	9818	1205	39 091	5955
relativ ‰					
1875	199	44	10	78	26
1880	—	—	—	—	—
1885	235	31	4	91	16
1890	241	24	—	94	—
1895	245,9	23,9	2,9	95,4	12

Diese Tabelle ist ganz außerordentlich interessant. Wir hatten oben die große Konstanz hervorgehoben, welche in der Verteilung der Wohnungen auf die nach der Zahl der heizbaren Zimmer geordneten Klassen zu beobachten ist. Die vorstehende Tabelle zeigt nun aufs klarste, was es mit dieser Konstanz eigentlich auf sich hat. Sie gilt nur in dem Verhältnis der Klassen zu einander. Innerhalb der Klassen begegnen wir dagegen ziemlich weit gehenden Verschiebungen. Die Tendenz können wir kurz bezeichnen: Auf-

hebung der nicht heizbaren Zubehörzimmer. In der Klasse der 1 zimmrigen Wohnungen wächst die Zahl der Wohnungen ohne nicht heizbare Zimmer von 335 ‰ aller Wohnungen auf 427,7 ‰, d. h. um 92,7 ‰, während die Zahl der Wohnungen mit 1 nicht heizbaren Zimmer von 165 ‰ auf 63,9 ‰, d. h. um 101,1 ‰ abnimmt. Dieselbe Beobachtung bei den 2- und 3 zimmrigen Wohnungen! Die Wohnungen ohne Zubehör nehmen zu: die 2 zimmrigen um 46,9 ‰, die 3 zimmrigen um 17,4 ‰. Dieser Zunahme steht die Abnahme der mit Zubehör gegenüber: um 27,2 ‰ bez. 14 ‰. Den stärksten Rückgang weisen also die 1 zimmrigen Wohnungen mit 1 nicht heizbaren Zimmer auf. Sie sind auch absolut 1895 an Zahl geringer als 1875; 26 189 gegen 34 996 in letzterem Jahre, also eine Differenz von 8807 zu ihren Ungunsten, während sich die Zahl der Wohnungen ohne Zubehör fast ver-2½facht hat. Auch die Wohnungen mit 2, 3 und mehr nicht heizbaren Zimmern zeigen absolute Abnahme. Bei den 2 zimmrigen Wohnungen haben sich die Wohnungen ohne nicht heizbare Zimmer mehr als verdoppelt; die Wohnungen mit 1 nicht heizbaren Zimmer haben nur sehr wenig zugenommen von 9359 im Jahre 1875 auf 9818 im Jahre 1895, d. h. um 459, während die mit 2 und mehr nicht heizbaren Zimmern absolut fast um die Hälfte abgenommen haben. Diese Entwicklung der Wohnungsverhältnisse muß nach jeder Richtung hin als ungünstig bezeichnet werden. Die große absolute Zunahme der 1 zimmrigen Wohnungen ohne Zubehör erklärt sich wohl in erster Linie durch Neubau derartiger Wohnungen und erst in zweiter durch Teilung in den älteren Häusern. Die große Abnahme der Wohnungen mit 1 nicht heizbaren Zimmer mag abgesehen von den durch Abbruch älterer Häuser verloren gegangenen Beständen auf die Verwandlung der nicht heizbaren Zimmer in heizbare zurückzuführen sein. Man mag geneigt sein in dieser Nutzbarmachung des nicht heizbaren Zimmers eine Verbesserung der Wohnungen zu sehen, thatsächlich bedeutet sie aber zugleich eine nicht unbedeutende Preissteigerung und eine Verdichtung der Belegung durch Aftermieter und Schlafgänger. Über die in jeder Beziehung schädlichen Folgen einer Ausbreitung der Kochstube brauchen wir kein Wort weiter zu verlieren.

Wir haben gesehen, daß die Tendenz dahin ging, durch Abschaffung der nicht heizbaren Zimmer reine Wohnungstypen, wenn wir so sagen dürfen, die nur aus heizbaren Zimmern bestehen, zur Ausführung zu bringen. Das wird sich noch klarer zeigen, wenn wir auch den Besitz einer Küche bei der Klassifizierung der Wohnungen berücksichtigen.

(Siehe Tab. auf S. 310.)

Es treten in dieser Tabelle 6 Wohnungstypen hervor, auf die 1885 nicht weniger als 830 ‰, 1890: 837 ‰ aller Wohnungen entfallen.

Berlin.

Von 1000 Wohnungen gehören zu den folgenden Räumlichkeitsklassen:

	1 Raum			2 Räume					3 Räume						4 Räume								5 und mehr Räume
	nh.[1]	K.	h.	2 nh.	1 nh. 1 K.	1 h. 1 nh.	1 h. 1 K.	2 h.	2 nh. 1 K.	1 h. 2 nh.	1 h. 1 nh. 1 K.	2 h. 1 nh.	2 h. 1 K.	3 h.	3 nh. 1 K.	1 h. 3 nh.	1 h. 2 nh. 1 K.	2 h. 2 nh.	2 h. 1 nh. 1 K.	3 h. 1 nh.	3 h. 1 K.	4 h.	
1885	4	3	95	0	3	9	302	10	0	0	90	1	225	1	0	0	5	0	30	0	88	0	134
1890	3	3	82	0	3	6	340	9	0	0	68	1	232	2	0	0	4	0	23	0	92	1	131
Charlottenburg.																							
1895: abs.	13	49	787	—	51	70	7347	162	16	6	1395	11	8488	30	10	1	75	1	698	5	4361	9	—
rel.	0,4	1,5	25,6	—	1,6	2,2	236	5,2	0,5	—	44,8	0,3	272,7	0,9	0,3	—	2,4	—	22,4	—	140,1	—	—

Breslau 1895.

Von 1000 Wohnungen gehören zu den folgenden Wohnungsklassen:

1 heizbares Zimmer				2 heizbare Zimmer				3 heizbare Zimmer			
o. nichth. Z.		m. nichth. Z.		o. nichth. Z.		m. nichth. Z.		o. nichth. Z.		m. nichth. Z.	
o. K.	m. K.	o. K.	m. K.	o. K.	m. K.	o. K.	m. K.	o. K.	m. K.	o. K.	m. K.
230,5	165,4	50,1	62,5	97	149,4	9,3	25,7	4,8	98,2	0,9	15,1

[1] h. = heizbares Zimmer; nh. = nicht heizbares Z.; K. = Küche.

Am stärksten vertreten sind die reinen Wohnungstypen mit 721 ‰, 1890: 758 ‰ aller Wohnungen und von diesen Wohnungstypen wiederum diejenigen, die mit einer Küche ausgestattet sind. Auf die Klasse von Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und Küche kommen 302, 1890: 340 (!) ‰, auf die mit 2 heizbaren Zimmern und Küche 225, 1890: 232 ‰ und auf die mit 3 heizbaren Zimmern und Küche 88, 1890: 92 ‰. Nur die Klasse der Kochstuben (mit 95, 1890: 82 ‰) und die gemischte Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer, 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche (mit 90, 1890: 68 ‰) sind diesen 3 Klassen gegenüber noch von einiger Bedeutung. Die beiden vorherrschenden Wohnungstypen sind die Wohnung mit 1 heizbaren Zimmer und Küche, sowie die Wohnung der nächst höheren Klasse mit 2 heizbaren Zimmern und Küche.

Wir fügen hier gleich Charlottenburg an, da seine Wohnungsverhältnisse, wie nicht anders zu erwarten, die größte Übereinstimmung mit denen Berlins zeigen. Noch mehr, als dort, überwiegen die reinen Wohnungstypen mit Küche: 2 heizbare Zimmer 272,7 ‰, 1 heizbares Zimmer 236 ‰ und 3 heizbare Zimmer 140,1 ‰. Von den küchelosen reinen Wohnungstypen kommt nur der Typus der 1 zimmrigen Wohnung ohne jede Zubehör in Betracht, auf den 25,6 ‰ entfallen. Die gemischten Typen sind ohne Bedeutung.

Das Verhältnis der Wohnungsklassen ist in Breslau 1895 ganz ähnlich wie in Berlin. Es überwiegen die reinen Wohnungstypen, die mit Küche ausgestattet sind — die gemischten Typen treten ganz in den Hintergrund — und zwar progressiv mit der Zahl der heizbaren Zimmer. Bei den 1 zimmrigen Wohnungen ist die Klasse ohne Küche noch stärker als die mit Küche; sie ist die am stärksten vertretene Klasse mit 230,5 ‰. Bereits bei den 2 zimmrigen Wohnungen wird aber der reine Wohnungstypus ohne Küche (97 ‰) von dem mit Küche überflügelt (149,4 ‰) und bei der nächst höheren Klasse verschwindet er als unbedeutend gegenüber seinem Rivalen. Auf die reinen Wohnungstypen mit und ohne Küche entfallen nicht weniger als 745,3 ‰ aller Wohnungen.

(Siehe Tab. auf S. 310.)

Für Dresden besitzen wir Auszählungen der vier Wohnungsaufnahmen von 1880, 1885, 1890 und 1895, bei denen die Klassen nach der Zahl der heizbaren Zimmer weiter nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer specialisiert sind. Für 1890 und 1895 sind diese specialisierten Unterklassen noch nach dem Besitze einer Küche weiter geteilt. Es ist sehr bedauerlich, daß bei den zwei vorhergehenden Aufnahmen eine derartige Specialisierung unterblieben ist, da ein Vergleich der vier Aufnahmen wahrscheinlich höchst

interessante Resultate geliefert hätte. Die folgende Tabelle, in der der Besitz einer Küche nicht berücksichtigt ist, giebt die Zahl der vorhandenen Wohnungen an.

	Wohnungen ohne heizbare Zimmer mit … nichtheizbaren Zimmern			Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer mit … nichtheizbaren Zimmern				Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern mit … nichtheizbaren Zimmern			Wohnungen mit 3 heizb. Zimmern	
	1	2	3 u. mehr	0	1	2	3 u. mehr	0	1	2 u. mehr	ohne	mit
absolut												
1880	153	11	2	3780	19 813	4368	390	1692	6 080	2962	1667	3623
1885	147	17	7	5424	19 960	5062	449	2052	6 694	3268	1958	3936
1890	139	14	7	4586	21 626	4702	349	2870	8 786	3537	2943	4916
1895	98	19	4	4350	27 988	6011	501	4326	11 613	4242	4313	4532
relativ												
1880	2,9	0,2	—	72,5	380,2	83,8	7,5	32,5	116,7	56,8	32,0	69,4
1885	2,6	0,3	0,1	95,4	350,9	89,0	7,9	36,1	117,7	57,5	34,4	69,2
1890	2,2	0,2	0,1	72,1	340,0	73,9	5,5	45,1	138,1	55,6	46,3	77,3
1895	1,2	0,2	0,05	53,4	343,5	73,8	6,14	53,1	142,5	52,07	52,95	77,8

Dresden.

Von bewohnten Wohnungen gehören zu den folgenden Räumlichkeitsklassen:

	1 Raum			2 Räume					3 Räume					
	nh.	K.	h.	2 nh.	1 nh. 1 K.	1 h. 1 nh.	1 h. 1 K.	2 h.	2 nh. 1 K.	1 h. 2 nh.	1 h. 1 nh. 1 K.	2 h. 1 nh.	2 h. 1 K.	3 h.
absolut														
1890	86	–	2939	8	48	3817	1495	302	5	478	17 418	305	2459	47
1895	53	—	3026	5	40	4207	1194	393	2	638	23 226	395	3813	83
relativ														
1890	1,4	—	47,6	—	0,7	61,8	24,2	4,8	—	7,7	280,8	4,9	39,7	0,7
1895	0,6	—	38,2	—	0,5	53,1	15,0	4,9	—	8,0	293,5	5,0	48,1	0,9

	4 Räume								5 und mehr Räume
	3 nh. 1 K.	1 h. 3 nh.	1 h. 2 nh. 1 K.	2 h. 2 nh.	2 h. 1 nh. 1 K.	3 h. 1 nh.	3 h. 1 K.	4 h.	
absolut									
1890	3	40	4133	94	8 228	31	2706	—	—
1895	2	80	5263	164	10 964	63	4078	—	—
relativ									
1890	—	0,6	67	1,5	133,4	0,5	45,5	—	—
1895	—	0,9	66,5	1,9	138,5	0,8	51,5	—	—

In direktem Gegensatze zu Berlin und Breslau herrschen in Dresden die gemischten Wohnungstypen vor. Der verbreitetste Wohnungstypus ist die einzimmrige Wohnung mit 1 nicht heizbaren Zimmer; er nimmt 1895: 343,5 ⁰/₀₀ aller Wohnungen in Anspruch; ihm folgt die zweizimmrige Wohnung mit 1 nicht heizbaren Zimmer, auf die 142,5 ⁰/₀₀ entfallen. Dagegen treten die reinen Wohnungstypen ganz in den Hintergrund; sie umfassen 1895: in den 3 Klassen mit 1—3 heizbaren Zimmern nur 159,45 ⁰/₀₀ aller Wohnungen und werden sogar von den gemischten Wohnungen mit 2 nicht heizbaren Zimmern an Zahl erreicht und übertroffen.

Wir haben schon oben die Abnahme der einzimmrigen Wohnungen festgestellt. Auch nach der ersten Übersicht scheint der Rückgang alle Klassen dieser Wohnungen mit 0, 1 und 2 nicht heizbaren Zimmern zu treffen. Berücksichtigen wir dagegen die zweite Übersicht, in der die weitere Scheidung nach dem Besitze der Küche vorgenommen ist, so sehen wir, daß in erster Linie die reinen Wohnungstypen mit und ohne Küche (von 47,6 ⁰/₀₀ im Jahre 1890 auf 38,2 ⁰/₀₀ im Jahre 1895, bezw. von 24,2 ⁰/₀₀ auf 15,0 ⁰/₀₀), dann der gemischte Typus mit 1 nicht heizbaren Zimmer, aber ohne Küche (von 61,8 ⁰/₀₀ im Jahre 1890 auf 53,1 ⁰/₀₀ im Jahre 1895), zum Teil sogar absolut abgenommen haben, während der gemischte Typus mit 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche von 280,8 ⁰/₀₀ auf 293,5 ⁰/₀₀ zugenommen hat. Unsere zweite Übersicht läßt übrigens die herrschenden Wohnungstypen in recht klarer Weise hervortreten.

Die Frankfurter Statistik hat neben der Klassifizierung nach heizbaren Zimmern noch eine solche nach der Zahl der vorhandenen Wohnräume ohne Unterschied, ob heizbar oder nicht, ausgebildet. Da dieselbe aber ihre Bedeutung erst gewinnt, wenn wir die Belegungsverhältnisse der Wohnungen untersuchen, so können wir an dieser Stelle auf ein Eingehen auf dieselbe verzichten.

Hamburg.

Von 1000 bewohnten Wohnungen (Gelassen) gehören zu den folgenden Räumlichkeitsklassen:

	1 Raum			2 Räume				
	nh.	K.	h.	2 nh.	1 nh. 1 K.	1 h. 1 nh.	1 h. 1 K.	2 h.
absolut								
1885	54	—	1876	17	142	2703	4580	768
1890	110	—	2131	27	261	2091	4577	852
1895	49	—	1097	13	225	1274	3979	506
relativ								
1885	0,5	—	18,76	0,17	1,4	27,0	45,8	7,68
1890	0,9	—	17,9	0,2	2,2	17,5	38,3	7,4
1895	0,3	—	7,9	0,1	1,6	9,3	28,9	3,7

	3 Räume					4 Räume		
	2 nh. 1 K.	1 h. 2[1] nh.	1 h. 1 nh. 1 K.	2 h. 1[1] nh.	2 h. 1 K.	3 nh.[1] 1 K.	1 h. 2 nh. 1 K.	2 h. 1[1] nh. 1 K.
absolut								
1885	173	431	20 006	744	6 374	18	5819	23 138
1890	297	332	19 806	578	8 974	48	5915	27 110
1895	170	126	21 962	194	12 396	20	6115	30 604
relativ								
1885	1,73	4,31	**200,0**	7,44	**63,7**	0,1	58,19	**231,3**
1890	2,4	2,7	**166,1**	4,8	**75,2**	0,4	48,7	**227,3**
1895	1,2	0,9	**159,8**	1,4	**90,2**	0,1	44,5	**222,7**

In Hamburg sind wie in Dresden die gemischten Wohnungstypen die vorherrschenden. Auf die Klasse der 1zimmrigen Wohnungen mit nicht heizbarem Zimmer und Küche entfielen 1895 noch 159,8 ‰ und auf die der 2zimmrigen mit nicht heizbarem Zimmer und Küche 1895 222,7 ‰. Dann kommt die Klasse der 2zimmrigen Wohnungen nur mit Küche; sie zählte 1895 90,2 ‰ und ist die einzige Gruppe aus den beiden Oberklassen mit 1 und 2 heizbaren Zimmern, die gegen 1885 einen Zuwachs von ca. 26,5 ‰ zu verzeichnen hat. Größere Bedeutung hat noch die Klasse der 1zimmrigen Wohnungen mit 2 nicht heizbaren Zimmern und Küche (44,5 ‰), die aber gleichfalls im Abnehmen begriffen ist, und die Klasse der 1zimmrigen Wohnungen nur mit Küche (1895: 28,9 ‰). Alle übrigen Gruppen treten hinter diesen zurück und sind seit 1885, so weit unsere Kenntnis reicht, im relativen und zum Teil auch absoluten Absterben. —

Für Magdeburg stehen uns nur die Zahlen der Wohnungsaufnahme von 1886 zur Verfügung. Da bei der Bearbeitung die Kombination von Küche und nicht heizbaren Zimmern nicht berücksichtigt worden ist, so müssen wir uns begnügen, hier eine Tabelle anzuführen, in der die heizbaren und nicht heizbaren Zimmer kombiniert sind:

	Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern				Von 1000 Wohnungen überhaupt			
	0	1	2	3	0	1	2	3
Ohne nichtheizbares Zimmer . . .	—	4 935	1268	811	—	**138,3**	35,5	22,6
Mit 1 nh. Zimmer	91	11 939	4270	1222	2,5	**334,6**	**119,6**	34,2
Mit 2 und mehr nh. Zimmern .	20	2 692	1786	832	0,5	**74,9**	50,0	23,3
Nicht angegeben	1	1 132	616	198	—	31,7	17,2	5,5
	112	20 698	7940	3063	—	—	—	—

[1] und mehr.

Auch hier überwiegen innerhalb der Wohnungsklassen die gemischten Wohnungstypen — an der Spitze steht die Wohnung mit 1 heizbaren und 1 nicht heizbaren Zimmer, auf die 334,6 °/oo aller Wohnungen entfielen —, nur daß sich zwischen die beiden am häufigsten vertretenen gemischten Wohnungstypen der reine Typus der 1zimmrigen Wohnung ohne nicht heizbare Zimmer einschiebt. —

Mannheim. Die Wohnungsstatistik von 1895 kombiniert nicht heizbare Zimmer und Küche, so daß wir uns also über die Größe der kleinen Wohnungen ein genaues Bild machen können. Wir haben die Zahlen nach der Zahl der Räume, wie bisher, geordnet:

Von bewohnten Wohnungen gehören zu den folgenden Räumlichkeitsklassen:

	1 Raum		2 Räume				
	nh.	h.	2 nh.	1 nh. 1 K.	1 h. 1 nh.	1 h. 1 K.	2 h.
Absolut	32	814	2	710	316	2833	384
Relativ °/oo	2,4	63,0	—	54,9	24,4	219,3	22

	3 Räume					4 Räume		
	2 nh. 1 K.	1 h. 2 nh.	1 h. 1 nh. 1 K.	2 h. 1 nh.	2 h. 1 K.	3 nh. 1 K.	1 h. 2 nh. 1 K.	2 h. 1 nh. 1 K.
Absolut	133	33	2181	57	3153	22	479	1781
Relativ °/oo . . .	10,3	2,5	168,9	4,4	244,1	1,7	34	137,9

In Mannheim entfällt also auf die reinen Wohnungstypen die größte Zahl der Wohnungen und zwar auf die 2zimmrigen Wohnungen mit Küche 244,1 °/oo und auf die 1zimmrigen Wohnungen 219,3 °/oo. Die gemischten Typen mit 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche sprechen 306,8 °/oo an, wovon die 1zimmrigen Wohnungen 168,9 °/oo und die 2zimmrigen 137,9 °/oo. Gegenüber diesen vier Typen treten die anderen gänzlich in den Hintergrund; einige Bedeutung kommt noch der Klasse der „Kochstuben", der 1zimmrigen Wohnungen ohne Zubehör und Küche, zu, die 63 °/oo umfaßt.

Wir stellen nun am Schlusse dieser Untersuchung die in den verschiedenen von uns besprochenen Städten herrschenden Wohnungstypen zusammen, unter Angabe des auf den betreffenden Wohnungstypus entfallenden Promillesatzes aller bewohnten Wohnungen.

Tabelle XI.

Stadt	Zahl der heizbaren Zimmer	Jahr	Stockwerklage der kleinen Wohnungen mit nebenstehender Zahl der heizbaren Zimmer									
			Keller (Souterrain)	Erdgeschoß	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. bez. IV. u. höh. Stock	Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	im ganzen Haus
Berlin	0	1875	499	639	154	535	499	438	263	208	4	—
		1880	443	600	141	477	441	411	410	292	15	—
		1885	375	637	191	447	415	426	476	—	7	—
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1	1875	14 120	15 491	2423	19 829	20 376	19 060	13 123	4573	120	—
		1880	14 327	16 398	2352	20 984	21 950	22 595	20 344	8185	374	—
		1885	17 867	17 037	5455	24 746	26 827	29 759	28 930	V. St. 1684	188	—
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2	1875	5 937	8 626	701	9 958	10 962	10 644	5 473	1007	381	—
		1880	7 218	10 361	835	12 002	13 279	13 529	8 450	1610	617	—
		1885	8 454	11 142	2641	13 835	15 770	16 840	12 168	V. St. 433	508	—
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	3	1875	928	4 332	223	5 789	5 376	3 987	932	122	321	—
		1880	1 134	5 125	322	6 915	6 688	4 852	1 524	224	489	—
		1885	1 166	5 181	1057	8 011	7 863	6 377	2 416	V. St. 56	369	—
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

										V. St.		
Dresden . . .	0	1890	—	59	—	37	17	22	16	—	3	—
		1895	5	34	—	29	16	12	23	—	3	—
	1	1890	1 282	4 640	13	5 878	5 547	5 746	6 987	486	91	—
		1895	1 663	5 991	14	7 771	7 480	7 489	7 732	476	234	—
	2	1890	247	2 373	17	2 882	2 939	2 912	2 984	117	272	—
		1895	436	3 454	19	4 073	3 930	3 793	3 897	127	452	—
	3	1890	14	1 229	18	1 675	1 776	1 867	675	14	219	—
		1895	53	1 745	18	2 531	2 637	2 436	897	14	319	—
Frankfurt a. M.	0	1885	—	7	—	8	3	11	—	26	—	—
	1	1885	16	1 193	26	1 812	1 371	775	161	1576	9	54
	2	1885	24	1 192	34	2 103	1 610	922	171	1030	85	125
	3	1885	14	1 090	33	1 651	1 417	933	235	253	118	120
										V. St.	über V. St.	
Leipzig (Alt-).	0	1885	1	15	—	4	1	3	3	—	1	—
		1890	—	5	—	1	8	4	5	4	—	—
		1895	—	19	—	3	2	—	5	—	—	—
	1 o. Z.	1885	15	111	—	67	99	97	124	4	4	—
		1890	7	78	—	38	65	66	89	3	1	—
		1895	7	50	—	61	88	98	124	2	—	—
	1 m. Z.	1885	278	1 348	—	1 788	1 745	1 323	1 013	70	57	—
		1890	227	1 200	—	1 621	1 654	1 305	1 101	96	2	—
		1895	224	1 204	—	1 591	1 583	1 287	1 179	72	—	—
	2	1885	196	1 308	—	1 811	1 808	1 734	1 417	57	48	—
		1890	188	1 454	—	2 005	1 938	1 883	1 693	90	1	—
		1895	212	1 539	—	2 002	2 025	2 004	1 925	56	2	—
Magdeburg . .	0	1886	4	25	—	41	26	12	2	1	1	—
	1	1886	622	4 699	—	6 693	4 928	2 504	608	35	85	—
	2	1886	323	2 133	—	2 275	1 746	924	272	10	179	—
	3	1886	76	678	—	858	695	436	160	5	142	—

Tabelle XI (Fortsetzung).

Stadt	Zahl der heizbaren Zimmer	Jahr	Von 1000 Wohnungen nebenstehender Raumgröße sind gelegen im									
			Keller (Souterrain)	Erdgeschoß	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. bez. IV. u. höh. Stock	Dachwohnung	in verschiedenen Stockwerken	im ganzen Haus
Berlin	0	1875	154	197	48	165	154	135	82	64	1	—
		1880	137	186	44	148	136	127	127	90	5	—
		1885	126	214	64	150	140	143	160	—	3	—
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1	1875	130	142	22	182	187	175	119	42	1	—
		1880	113	129	18	165	172	177	159	64	3	—
		1885	117	112	36	162	176	195	201	—	1	—
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2	1875	111	161	13	185	204	198	102	19	7	—
		1880	106	153	12	177	196	199	124	24	9	—
		1885	104	136	32	169	193	206	154	—	6	—
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	3	1875	42	197	10	263	244	181	42	6	15	—
		1880	42	188	12	254	245	178	55	8	18	—
		1885	36	159	33	247	242	196	76	—	11	—
		1890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

										V. St.		
Dresden . . .	0	1890	—	383	—	240	110	142	103	—	2	—
		1895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1	1890	42	151	—	192	181	188	227	16	3	—
		1895	43	154	—	200	192	192	199	12	6	—
	2	1890	17	161	—	196	199	198	202	8	19	—
		1895	22	171	—	202	195	188	193	6	23	—
	3	1890	2	164	2	224	237	250	90	2	29	—
		1895	5	164	2	238	247	229	84	1	30	—
Frankfurt a. M.	0	1885	—	127	—	145	55	200	—	473	—	—
	1	1885	2	171	4	259	196	111	23	225	1	8
	2	1885	3	164	5	288	221	126	23	141	12	17
	3	1885	2	186	6	282	242	159	40	43	20	20
										V. St.	über V. St.	
Leipzig (Alt-) .	0	1885	32	484	—	129	32	96	96	—	32	—
		1890	—	185	—	37	296	148	185	148	—	—
		1895	—	655	—	103	69	—	172	—	—	—
	1 o. Z.	1885	28	211	—	127	188	185	236	7	7	—
		1890	20	224	—	109	187	190	256	8	2	—
		1895	16	116	—	142	205	228	288	4	—	—
	1 m. Z.	1885	36	174	—	231	226	171	131	9	7	—
		1890	31	166	—	224	229	181	152	13	0,2	—
		1895	31	168	—	223	221	180	165	10	—	—
	2	1885	22	153	—	212	211	203	166	6	5	—
		1890	20	157	—	216	209	203	183	9	0,1	—
		1895	22	157	—	205	207	205	197	6	0,2	—
Magdeburg . .	0	1886	36	223	—	366	232	107	18	9	—	—
	1	1886	31	233	—	332	244	124	30	2	—	—
	2	1886	41	271	—	289	222	118	35	1	—	—
	3	1886	25	222	—	281	228	143	52	2	—	—

	Jahr						
Berlin	1890	1 h. 1 K. 340	2 h. 1 K. 232	3 h. 1 K. 92	1 h. 82	1 h. 1 nh. 1 K. 68	2 h. 1 nh. 1 K. 23
Breslau	1895	1 h. 230,5	1 h. 1 K. 165,4	2 h. 1 K. 149,4	3 h. 1 K. 98,2	2 h. 97	—
		—	—	—	—	—	—
Charlottenburg	1895	2 h. 1 K. 272,7	1 h. 1 K. 236	3 h. 1 K. 140,1	—	1 h. 25,6	—
		—	—	—	1 h. 1 nh. 1 K. 44,8	—	2 h. 1 nh. 1 K. 22,4
Dresden	1895	—	—	—	—	3 h. 1 K. 51,5	2 h. 1 K. 48,1
		1 h. 1 nh. 1 K. 293,5	2 h. 1 nh. 1 K. 138,5	1 h. 2 nh. 1 K. 66,5	1 h. 1 nh. 53,1	—	—
Hamburg	1895	—	—	2 h. 1 K. 90,2	—	1 h. 1 K. 28,9	1 h. 7,9
		2 h. 1 nh. 1 K. 222,7	1 h. 1 nh. 1 K. 159,8	—	1 h. 2 nh. 1 K. 44,5	—	—
Magdeburg[1]	1886	—	1 h. 138,3	—	—	—	2 h. 35,5
		1 h. 1 nh. 334,6	—	2 h. 1 nh. 119,6	1 h. 2 nh. 74,9	2 h. 2 nh. 50,0	—
Mannheim	1895	2 h. 1 K. 244,1	1 h. 1 K. 219,3	—	—	1 h. 63,0	—
		—	—	1 h. 1 nh. 1 K. 168,9	2 h. 1 nh. 1 K. 137,9	—	—

Es ist noch übrig, daß wir die Lage der kleinen Wohnungen innerhalb der Häuser nach den beiden Gesichtspunkten der **Stockwerklage** und der **Straßenlage** betrachten. Damit sind natürlich nur zwei, allerdings sehr wichtige Momente für dieselben herausgegriffen. Indem man feststellte, welcher Prozentsatz der Wohnungen in Vorder- oder Hintergebäuden gelegen ist, ging man von dem Gedanken aus, daß die Lage in Hintergebäuden vom volkshygienischen Gesichtspunkte aus die weniger vorteilhafte sei. Die thatsächlichen Verhältnisse beweisen die Richtigkeit dieser Auffassung. Die nach der Straße belegene Wohnung hat wenigstens die Straßenbreite, die in den meisten Fällen gleich der Haushöhe ist, vor sich und gewinnt infolge dessen einen größeren Licht- und Luftzutritt. Die Mehrzahl der in Hintergebäuden belegenen Wohnungen liegt dagegen an Höfen und Lichtschächten, gegen deren geringe Ausdehnung erst die neueren Bauordnungen zu kämpfen

[1] Ohne Berücksichtigung der Küche.

begonnen haben. Andererseits wieder giebt es Anlagen von Hintergebäuden, die jeder Straßenlage vorzuziehen sind. Es kommt thatsächlich nur auf die Größe des vor den Fenstern einer Wohnung liegenden freien Raumes im Verhältnis zur Höhe der Gebäude an, durch sie ist die Licht- und Luftzufuhr bedingt. Eine Feststellung der Lage der Wohnungen unter diesem Gesichtspunkte wäre im volkshygienischen Interesse von fast ebenso großer Bedeutung als die Ausmessung der Wohnräume. So lange aber eine solche fehlt, müssen wir mit der ungenauen Unterscheidung nach der Straßenlage zufrieden sein.

Das Material, das uns für eine Darstellung der Stockwerklage der kleinen Wohnungem zur Verfügung steht, ist nicht gerade sehr groß. Wir haben es in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

(Siehe Tabelle XI S. 316—319.)

Die Zahlen dieser Tabelle gewinnen ihre richtige Bedeutung erst, wenn wir sie mit den Zahlen der Tabelle II (S. 268) vergleichen, zeigen dann aber sehr deutlich die ungünstigere Lage der kleinen Wohnungen gegenüber dem allgemeinen Durchschnitt. In den günstigen Stockwerklagen, also vor allem im I. und II. Stockwerk, die gegenüber dem Erdgeschoß als Wohnstockwerke bezeichnet werden können und bei denen keine Rücksichten auf geschäftliche Benutzung ins Spiel kommen, treten die kleinen Wohnungen hinter den Durchschnitt zurück, während sie in den höchsten Stockwerken weit über den Durchschnitt hervorragen. Noch deutlicher tritt diese Erscheinung hervor, wenn wir die absoluten Zahlen nicht, wie dies in unserer Tabelle der Fall, auf die Raumgröße, sondern auf die Stockwerklage reduzieren. Die folgende Übersicht soll dies zeigen.

Übersicht.

	Berlin 1875					Dresden 1895				
	0	1	2	3	4 od. mehr	0	1	2	3	4 od. mehr
	heizbare Zimmer					heizbare Zimmer				
Keller. . . .	23	653	274	43	7	770,4		201,4	24,5	3,7
Erdgeschoß .	19	465	259	130	127	473,6		272,4	138,3	115,7
I. Stock . .	12	451	226	131	170	442,9		231,3	143,7	182,1
II. „ . .	12	465	250	123	150	440,9		231,1	155,1	172,9
III. „ . .	11	501	280	105	113	476,8		241,1	154,9	127,2
IV. „ . .	13	650	272	46	19	608,4		305,7	70,4	15,5
V. „ . .	8	840	120	16	16	769,0		205,2	22,6	3,2
In mehreren Stockwerken	2	58	184	155	591	83,8		159,7	112,8	643,7
Dach	35	766	169	20	10	—		—	—	—

	Frankfurt a. M. 1885					Leipzig 1895			
	0	1	2	3	4 od. mehr	0	1	2	3 od. mehr
	heizbare Zimmer					heizbare Zimmer			
Keller	—	258	387	226	129	—	452	414	134
Erdgeschoß	1	222	221	202	354	3	352	270	375
I. Stock	1	215	250	196	339	—	199	241	560
II. "	1	190	223	197	390	—	191	232	577
III. "	2	175	208	211	406	—	169	244	587
IV. "	—	215	227	313	245	—	240	355	404
V. "	—	142	286	286	286	—	413	312	275
In mehreren Stockwerken	—	11	103	142	744	—	—	—	—
Dach	9	533	348	85	34	—	—	—	—

In allen vier Städten liegt das Schwergewicht der Wohnungen mit mehr als 4 heizbaren Zimmern in den ersten drei Stockwerken — wir sehen dabei vom Erdgeschoß wegen seiner geschäftlichen Ausnutzung ab —, von da ab aufwärts fällt ihre Zahl ganz rapide ab. Ebenso schnell wächst die Zahl der kleinen Wohnungen.

Damit ist der erste Teil unserer Aufgabe erledigt. Wir wenden uns nun der Untersuchung zu: wie sind die von uns geschilderten kleinen Wohnungen belegt? Wir werden uns nicht damit begnügen können, nur die Zahl der in den betreffenden Wohnungen vorhandenen Haushaltungen und Personen zu untersuchen, sondern es wird nicht minder unsere Aufgabe sein, die Zusammensetzung der Haushaltungen und die Verteilung ihrer Mitglieder auf die Wohnräume zu berücksichtigen.

Wir beginnen mit der allgemeinen Tabelle IX (S. 290), welche uns Aufschluß über die Bevölkerung der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen giebt, und beschränken uns hier auf eine Untersuchung des durch die Zahlen der jeweils letzten Aufnahme gekennzeichneten Zustandes.

Zahl der Bewohner in Wohnungen mit ? heizb. Zimmern (‰).

Stadt	0—2 heizb. Z.	3 heizb. Z.	4 u. mehr hzb. Z.	Stadt	0—2 heizb. Z.	3 heizb. Z.	4 u. mehr hzb. Z.
Berlin	739,0	119,7	141,3	Leipzig	408,5	261,2	330,3
Breslau	744,6	132,5	122,9	Magdeburg	726,8	118,6	154,6
Dresden	689,7	137,8	172,5	München	526,0	238,5	235,5
Frankfurt a. M.	335,7	283,2	381,1	Halle a. S.	659,1	133,9	208,0
Görlitz	680,0	128,7	191,3	Hannover	679,0	148,0	173,0
Hamburg	525,0	236,2	238,8	Lübeck	678,4	115,9	215,7
Königsberg	760,8	103,0	136,1				

Wenn wir von Frankfurt a. M. und Leipzig absehen, bei denen die Zahl der kleinen Wohnungen und der in denselben lebenden Bevölkerung die der mittleren Wohnungen (3 und 4 heizbare Zimmer) und ihrer Bevölkerung nicht erreicht oder nur wenig übertrifft, entfällt auf die kleinen Wohnungen mit 0—2 heizbaren Zimmern in allen Städten mehr als die Hälfte der gesamten Bevölkerung. Dieser Anteil steigt in den Städten des östlichen Deutschlands bis auf $^3/_4$, wie in Breslau (744,6 ‰). Wir haben die Klasse der 3 zimmrigen Wohnungen für sich getrennt behandelt, da dieselbe in vielen Fällen noch als kleine Wohnung betrachtet werden muß und gewissermaßen eine Übergangsform zu den größeren Wohnungen bildet. Die Wohnungen mit 4 heizbaren Zimmern tragen überall die Merkmale der größeren Wohnungen, sie sind mit Küche, nicht heizbaren Zimmern und sonstiger Zubehörde ausgestattet. Der auf die Klasse der 3 zimmrigen Wohnungen entfallende Bevölkerungsteil schwankt zwischen 103 ‰ in Königsberg und 283,2 ‰ in Frankfurt a. M. und steht ziemlich genau in umgekehrtem Verhältnisse zu dem auf die Wohnungen mit 0—2 heizbaren Zimmern entfallenden Anteile. Ziehen wir die Klassen von 0—3 heizbaren Zimmern zusammen und stellen wir sie der Klasse der größeren Wohnungen gegenüber, so tritt die lächerlich kleine Zahl der wohlhabenderen Bevölkerung, von der wirklich reichen ganz zu schweigen, recht klar hervor. Wiederum von Frankfurt a. M. und Leipzig abgesehen, nimmt die Bevölkerung der größeren Wohnungen von 122,9 ‰ in Breslau bis 238,8 ‰ in Hamburg für sich in Anspruch; sie bildet also noch nicht einmal in der reichen Hansestadt ein Viertel der gesamten Bevölkerung.

Wir können nun die Wohnungsdichtigkeit, d. h. die Art und Weise, wie die Wohnungen mit Bewohnern besetzt sind, in der verschiedensten Weise zur Darstellung zu bringen suchen. Die Wohnung, charakterisiert durch die Zahl der heizbaren Zimmer allein, oder durch die Kombination von heizbaren, nicht heizbaren Zimmern und Küche, oder das heizbare Zimmer oder der Wohnraum, ohne Rücksicht darauf, ob heizbar oder nicht, oder der Kubikmeter Wohnraum oder der Quadratmeter Bodenfläche — das sind alles ebenso viele Größen, auf die wir die Bewohnerzahl beziehen können. Und diese Beziehung kann wieder in doppelter Weise geschehen: wir können die durchschnittlich auf eine der vorgenannten Größen entfallende Zahl von Personen berechnen oder wir können diese auf die verschiedenen Arten charakterisierten Wohnungen nach der Größe der durch die Zahl ihrer Angehörigen bestimmten Wohngenossenschaften klassifizieren. Die erste Methode liefert ohne Zweifel die anschaulichsten und auch vergleichbarsten Resultate, wennschon und weil sie eben in der Allgemeinheit des Durch-

Tabelle XII.

Stadt	Jahr	Durchschnittliche Bewohnerzahl der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Berlin	1861	—	4,3	5,1	5,2	5,8		6,5		10,0
	1864	—	4,0	4,9	5,1	5,6		6,2		8,7
	1867	3,7	4,8	4,6	5,9	5,1		6,0		9,8
	1871	2,7	4,0	4,7	4,9	5,3		6,1		9,0
	1875	3,0	3,9	4,6	4,8	5,4		5,9		8,2
	1880	3,1	3,7	4,5	4,7	5,4		5,7		7,1
	1885	—	—	—	—	—		—		—
	1890	—	—	—	—	—		—		—
Breslau	1875	—	3,5	4,4	4,7	5,2		6,6		9,9
	1880	3,5	3,8	4,4	5,0	5,7		6,6		8,7
	1885	3,37	3,77	4,44	4,87	5,56	6,05	6,62	6,80	—
	1890	—		—	—	—	—	—	—	—
	1895	3,01	3,52	4,31	4,49	5,13	5,39	5,96	6,50	7,24
Dresden	1880	2,2	3,6	4,4	4,5	4,83	5,09	5,64	6,22	7,3
	1885		3,58	4,37	4,42	4,74	4,93	5,21	5,79	—
	1890		3,60	4,53	4,54	4,6	4,92	5,55	5,83	—
	1895		3,58	4,57	4,48	4,66	4,84	5,11	5,63	—
									7—10	über 10
Frankfurt a. M.	1871	2,00	3,61	4,85	5,51	5,71	5,77	6,46	7,18	8,86
	1880	2,41	3,49	4,29	4,82	5,26	5,41	5,94	6,49	8,80
	1885	2,33	3,37	4,40	4,90	5,10	5,35	5,94	—	9,04
									7	
	1890	2,2	3,1	4,4	4,9	5,1	5,3	5,7	6,2	—
Hamburg	1875	3,5	3,8	4,6	5,1	5,5		6,1		10,2
	1880	3,5	3,7	4,5	4,9	5,3		6,1		8,8
	1885	3,40	3,8	4,58	4,83	5,19	5,54	6,01	6,11	—
	1890	3,38	3,79	4,61	4,88	5,10	5,42	5,80	6,11	—
	1895	3,04	3,59	4,33	4,53	4,74	5,16	5,56	5,94	—
Leipzig	1867	—	3,9	4,9	5,5	5,8		6,5		7,3
	1871	—	4,0	5,1	5,7	6,0		6,5		7,2
	1875	—	3,75	4,92	5,40	5,82	6,20	6,69	6,61	7,70
	1880	2,40	3,84	5,07	5,40	5,72	6,09	6,17	6,76	7,44
	1885	2,19	2,20[1] 3,95	5,10	5,47	5,75	6,05	6,24	6,49	7,79
	1890	1,96	1,77 3,75	4,85	5,18	5,53	5,81	6,20	6,33	7,48
	1895	2,52	1,52 3,58	4,58	4,80	5,12	5,41	5,67	5,89	7,14
München	1885	h.[2] 4,75	3,78	4,46	4,84	5,26	5,51	6,19	6,64	—
		n.[3] 9,19	3,77	4,32	5,04	5,71	6,13	7,20	6,83	—
	1890	(2,7)	3,4	4,3	4,8		5,2		6,5	
	1895	(2,6)	3,2	4,1	4,6		5,0		6,1	
Magdeburg	1886	3,24	3,81	4,49	4,70	5,18		5,82		6,86

[1] getrennt nach dem Besitz von Zubehör. [2] h.: in Hauptgebäuden. [3] n.: in Nebengebäuden.

Durchschnittliche Bewohnerzahl eines heizbaren Zimmers in den nach der Zahl der Zimmer klassifizierten Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern

1	2	3	4	5	6	7	8 und mehr
4,32	2,54	1,74	1,45		1,06		0,97
4,03	2,43	1,70	1,40		1,04		0,87
3,86	2,30	1,64	1,29		0,99		0,89
4,01	2,34	1,64	1,32		1,06		0,90
3,90	2,33	1,62	1,35		1,06		0,82
3,75	2,23	1,56	1,28		1,01		0,78
—	—	—	—		—		—
1,85[4]	1,45	1,09	0,94	0,84	0,77	0,72	8 heizb. Z. 0,68
3,55	2,16	1,58	1,30		1,11		0,90
3,84	2,20	1,67	1,43		1,17		0,97
3,77	2,22	1,62	1,39	1,21	1,10	0,97	—
—	—	—	—	—	—	—	—
3,52	2.16	1,50	1,28	1,08	0,99	0,93	0,70
3,59	2,20	1,49	1,21	1,02	0,96	0,89	0,69
—	2,18	1,47	1,18	0,98	0,87	0,82	—
—	2,26	1,51	1,15	0,98	0,92	0,83	—
—	2,28	1,49	1,16	0,97	0,85	0,80	—
3,61	2,43	1,84	1,43	1,15	1,08	7–10 0,91	über 10 Z. 1,04
3,49	2,14	1,61	1,31	1,08	0,99	0,82	0,59
3,37	2,20	1,63	1,27	1,07	0,99	7 Z. 0,87	—
3,1	2,2	1,63	1,27	1,06	0,95	0,88	—
3,80	2,32	1,77	1,36		1,07		0,98
3,74	2,23	1,62	1,36		1,01		0,85
3,80	2,29	1,61	1,30	1,11	1,00	0,87	—
3,79	2,31	1,63	1,28	1,08	0,97	0,87	—
3,59	2,17	1,51	1,18	1,03	0,93	0,85	—
3,94	2,47	1,82	1,44		1,14		0,81
4,00	2,57	1,90	1,50		1,15		0,84
3,75	2,45	1,80	1,45	1,23	1,11	0,94	0,80
3,84	2,53	1,80	1,43	1,21	1,02	0,96	0,76
2,20 | 3,92	2,54	1,82	1,43	1,21	1,04	0,92	0,73
1,77 | 3,75	2,42	1,72	1,38	1,16	1,03	0,90	0,70
1,52 | 3,58	2,28	1,60	1,27	1,08	0,94	0,84	0,65
h.[1]) 3,78	2,23	1,61	1,32	1,10	1,03	0,95	—
n.[2]) 3,77	2,16	1,68	1,43	1,23	1,20	0,98	—
—	—	—	—	—	—	—	—
o. N.[5] 2,3 | m. N. 3,6	o. N. 1,9 | m. N. 2,2	1,5	1,1		—	—	—
3,81	2,24	1,57	1,29		1,00		0,69

[4] per Wohnraum. [5] o. N. = ohne Nebenraum; m. N. = mit Nebenraum.

Tabelle XIII.

	Zahl der Bewohner	Zahl der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und nebenstehender Bewohnerzahl					Zahl der Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern und nebenstehender Bewohnerzahl				
		1875	1880	1885	1890	1895	1875	1880	1885	1890	1895
Berlin . . .	1	8 069	11 460	14 761	16 909	23 771	1472	2 567	2 964	3 224	4 235
	2	20 870	24 138	30 123	37 783	42 971	5513	9 017	10 748	13 768	16 416
	3	22 821	26 855	32 282	38 958	44 664	7238	12 615	14 684	17 939	22 107
	4	20 500	24 850	28 594	34 045	38 006	7782	13 021	15 978	18 878	23 185
	5	15 620	18 508	21 211	25 207	26 371	6961	11 711	13 771	16 892	18 695
	6	10 359	11 478	13 323	15 609	15 043	5326	8 507	10 562	12 067	12 660
	7	5 629	5 821	7 252	8 474	7 249	3603	5 297	6 520	7 841	7 735
	8	2 951	2 642	3 120	3 833	3 173	2106	2 671	3 512	4 492	3 976
	9	1 212	1 020	1 235	1 476	1 262	1012	1 380	1 735	2 025	1 749
	10	496	337	395	513	370	455	578	749	951	744
	11 u. mehr	288	205	166	252	173	406	461	450	557	471
Breslau . . .	1	—	3 091	3 832	—	6 555	—	711	727	—	1 231
	2	—	6 703	7 820	—	9 458	—	1 961	2 254	—	3 964
	3	—	7 388	8 005	—	8 919	—	2 469	2 731	—	4 670
	4	—	6 724	7 531	—	7 580	—	2 496	2 591	—	4 686
	5	—	5 169	5 260	—	5 463	—	1 926	2 297	—	3 833
	6	—	3 408	3 416	—	3 552	—	1 449	1 655	—	2 842
	7	—	1 799	2 152	—	1 947	—	961	1 115	—	1 767
	8	—	890	963	—	930	—	543	666	—	998
	9	—	372	428	—	400	—	331	392	—	504
	10	—	150	147	—	167	—	170	177	—	235
	11 u. mehr	—	74	82	—	93	—	175	164	—	159
Dresden . . .	1	—	3 332	3 776	3 630	4 329	—	545	649	676	905
	2	—	5 729	6 512	6 644	7 809	—	1 644	1 905	2 129	2 864
	3	—	5 705	6 240	6 203	7 855	—	1 836	2 118	2 664	3 409
	4	—	4 805	5 158	5 059	6 568	—	1 787	2 149	2 680	3 357
	5	—	3 436	3 795	3 711	4 890	—	1 469	1 762	2 186	3 071
	6	—	2 201	2 422	2 558	3 098	—	1 116	1 325	1 624	2 318
	7	—	1 165	1 313	1 342	1 766	—	753	884	1 150	1 556
	8	—	570	675	718	909	—	441	481	693	1 004
	9	—	274	336	352	407	—	253	279	442	567
	10 / 11 u. mehr	—	204	233	237	242	—	287	300	437	564
Frankfurt a. M.	1	—	—	1 015	1 058	1 402	—	—	378	380	687
	2	—	—	1 617	1 798	1 784	—	—	1 087	1 328	2 350
	3	—	—	1 523	1 593	1 363	—	—	1 338	1 614	3 166
	4	—	—	1 166	1 182	781	—	—	1 327	1 680	2 996
	5	—	—	779	727	411	—	—	1 217	1 362	2 290
	6	—	—	419	364	159	—	—	822	930	1 416

Zahl der Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern und nebenstehender Bewohnerzahl					Von 1000 Wohnungen mit vorstehender Bewohnerzahl gehören zur Klasse der Wohnungen mit			Von 1000 Wohnungen der nachstehenden Wohnungsklassen sind besetzt mit vorstehender Zahl der Bewohner			Von 1000 Wohnungen überhaupt sind besetzt mit vorstehender Zahl der Bewohner
1875	1880	1885	1890	1895	1 heizbaren Zimmern 1895	2 heizbaren Zimmern 1895	3 heizbaren Zimmern 1895	1 heizbare Zimmer 1895	2 heizbare Zimmer 1895	3 heizbare Zimmer 1895	
470	852	889	1169	1504	**737**	131	46	117,0	37,8	33,3	79,0
1988	3277	4187	5375	6566	609	232	93	211,7	146,8	145,7	172,0
3254	4838	6054	7698	9089	531	263	108	**220,0**	197,7	201,7	205,0
3212	5286	6364	8061	9409	481	292	119	187,0	**207,4**	**208,8**	193,0
2753	4522	5625	6705	6593	433	307	108	129,9	167,0	146,3	149,0
2227	3419	3940	4810	5043	380	319	129	74,1	113,0	111,9	97,0
1539	2218	2449	3012	2885	318	**344**	128	35,7	69,0	64,0	55,0
813	1385	1487	1683	1514	280	336	132	15,6	35,5	33,6	28,0
517	698	731	858	737	238	329	139	0,6	15,0	16,3	13,0
254	375	360	437	369	158	317	**157**	0,1	6,6	8,0	6,0
328	363	357	450	237	82	224	112	—	4,1	5,0	—
—	137	168	—	319	**795**	149	38	145,7	49,4	30,2	93,0
—	613	788	—	1419	618	259	92	**210,2**	159,2	134,5	173,0
—	1017	1340	—	2059	528	276	121	198,2	187,5	195,2	191,0
—	1183	1450	—	2068	487	301	133	168,5	**188,2**	**196,2**	176,0
—	967	1185	—	1717	439	308	138	121,4	153,1	162,8	141,0
—	799	988	—	1212	403	322	137	76,7	114,1	115,0	100,0
—	566	619	—	733	365	331	137	43,2	71,0	69,5	60,0
—	386	375	—	426	314	337	144	20,6	40,0	40,4	33,0
—	213	218	—	245	269	**339**	164	8,8	20,0	23,2	17,0
—	132	152	—	121	230	324	**166**	3,7	9,4	11,0	8,0
—	140	176	—	124	131	224	174	2,0	6,0	12,0	7,0
—	238	274	316	470	**733**	153	79	113,7	45,9	45,7	74,6
—	799	1005	1231	1748	579	212	129	205,2	145,3	170,0	170,3
—	926	1076	1352	1850	519	225	122	**206,4**	**173,0**	**178,9**	191,2
—	854	992	1260	1754	480	245	128	172,6	170,3	170,0	173,0
—	689	814	1123	1525	440	276	137	128,5	155,8	148,3	140,4
—	518	598	763	1070	395	295	136	81,4	117,6	104,1	99,0
—	362	413	528	739	354	312	**148**	46,4	78,9	71,8	63,0
—	232	263	332	413	310	**355**	141	26,5	51,0	40,1	37,1
—	124	152	228	265	211	294	137	10,7	28,7	25,7	20,1
—	194	187	306	366	125	292	19	6,3	28,6	35,6	{ 10,7 13,6
—	—	180	219	332	**539**	245	127	233,6	44,6	25,5	53,2
—	—	661	893	1474	270	282	223	**297,3**	165,2	113,2	135,4
—	—	1005	1332	2176	152	**350**	241	227,0	**221,7**	167,2	184,5
—	—	1009	1476	2464	86	333	273	130,0	209,7	**189,3**	185,2
—	—	939	1305	2224	45	253	291	68,5	160,3	171,0	156,4
—	—	769	1083	1731	28	253	309	26,5	99,1	133,0	114,7

Tabelle XIII. (Fortsetzung.)

	Zahl der Bewohner	Zahl der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und nebenstehender Bewohnerzahl					Zahl der Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern und nebenstehender Bewohnerzahl				
		1875	1880	1885	1890	1895	1875	1880	1885	1890	1895
Frankfurt a. M.	7	—	—	232	188	58	—	—	531	561	750
	8	—	—	114	91	24	—	—	277	349	403
	9	—	—	57	37	11	—	—	178	173	163
	10	} —	—	41	25	5	—	—	} 148	159	65
	11 u. mehr					1	—	—			46
Hamburg . .	1	—	—	—	3632	4340	—	—	—	1338	1740
	2	—	—	—	6854	7086	—	—	—	4901	6306
	3	—	—	—	7035	6983	—	—	—	6623	8690
	4	—	—	—	6097	6171	—	—	—	6989	8603
	5	—	—	—	4548	4389	—	—	—	6133	7197
	6	—	—	—	3018	2752	—	—	—	4638	4977
	7	—	—	—	1860	1523	—	—	—	3077	3036
	8	—	—	—	974	720	—	—	—	1865	1672
	9	—	—	—	461	314	—	—	—	962	785
	10	—	—	—	186	123	—	—	—	453	355
	11 u. mehr	—	—	—	125	72	—	—	—	481	364
Leipzig (Alt-) .	1	659	—	787	886	1074	176	—	223	293	367
	2	1383	—	1624	1625	1697	706	—	894	1107	1321
	3	1443	—	1677	1544	1512	1048	—	1327	1459	1743
	4	1264	—	1470	1288	1266	1151	—	1389	1671	1789
	5	938	—	1066	919	858	1060	—	1397	1487	1540
	6	590	—	721	581	567	792	—	1126	1213	1220
	7	322	—	443	362	318	590	—	843	870	773
	8	177	—	230	187	145	370	—	538	537	490
	9	65	—	111	88	67	240	—	374	290	255
	10	32	—	46	41	29	102	—	198	162	133
	11 u. mehr	30	—	47	35	17	138	—	220	170	113
München . . .	1	—	—	3120	3167	4569	—	—	—	853	1184
	2	—	—	5381	6574	7673	—	—	—	3180	4432
	3	—	—	4501	5631	6197	—	—	—	3879	5477
	4	—	—	3396	4247	4719	—	—	—	3628	5163
	5	—	—	2281	2809	2951	—	—	—	2969	3927
	6	—	—	1331	1642	1702	—	—	—	1968	2538
	7	—	—	671	892	808	—	—	—	1304	1530
	8	—	—	322	398	401	—	—	—	674	760
	9	—	—	124	175	144	—	—	—	312	380
	10	—	—	41	60	71	—	—	—	164	186
	11 u. mehr	—	—	34	73	56	—	—	—	185	158

Zahl der Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern und nebenstehender Bewohnerzahl					Von 1000 Wohnungen mit vorstehender Bewohnerzahl gehören zur Klasse der Wohnungen mit			Von 1000 Wohnungen			
								der nachstehenden Wohnungsklassen			überhaupt
								sind besetzt mit vorstehender Zahl der Bewohner			
1875	1880	1885	1890	1895	1 heizbaren Zimmern 1895	2 heizbaren Zimmern 1895	3 heizbaren Zimmern 1895	1 heizbare Zimmer 1895	2 heizbare Zimmer 1895	3 heizbare Zimmer 1895	
—	—	527	702	1206	16	209	336	9,6	52,5	92,6	73,5
—	—	351	443	725	11	185	333	4,0	28,2	57,7	44,6
—	—	180	276	378	9	138	321	1,8	12,5	29,0	24,1
—	—	127	138	168	4	80	231	—	5,0	12,9	12,2
—	—	116	136	153				—	3,0	11,7	16,2
—	—	—	580	809	582	233	108	126,0	39,7	26,0	54,4
—	—	—	2976	4315	351	312	214	205,2	144,3	138,1	147,1
—	—	—	3967	5868	269	335	226	202,2	198,8	188,0	189,0
—	—	—	4366	6132	240	334	238	179,0	196,8	196,2	187,5
—	—	—	3902	5237	205	337	245	127,0	164,6	168,0	155,5
—	—	—	3078	3759	228	328	248	80,0	113,8	120,3	110,5
—	—	—	2170	2389	155	310	244	44,2	69,4	76,5	71,4
—	—	—	1393	1302	132	306	239	21,0	38,3	42,0	40,0
—	—	—	789	674	111	278	239	9,1	17,9	21,6	21,0
—	—	—	466	366	83	300	246	4,0	8,1	12,0	11,2
—	—	—	490	353	42	215	208	2,3	8,3	11,3	12,4
92	—	141	209	283	587	200	155	141,7	37,5	30,0	50,3
379	—	659	864	1159	353	275	241	223,9	155,6	122,8	129,2
643	—	945	1229	1533	239	276	243	199,5	178,4	162,3	169,5
739	—	1104	1358	1694	193	272	258	167,0	183,1	180,0	176,3
721	—	1082	1355	1524	152	271	269	113,2	157,6	172,1	152,2
625	—	936	1130	1195	126	271	266	74,8	124,8	126,6	120,7
481	—	766	852	851	103	250	276	41,9	79,1	90,2	82,9
315	—	514	592	537	75	255	280	19,0	50,0	56,9	51,6
196	—	350	399	282	63	240	265	8,8	26,1	30,0	28,6
145	—	239	209	182	47	222	297	4,0	15,6	19,2	16,4
183	—	307	215	168	23	157	233	2,0	11,5	15,6	19,3
—	—	—	403	625	673	174	92	154,7	45,7	31,3	72,7
—	—	—	1975	2651	476	275	164	259,8	171,3	132,6	173,2
—	—	—	2987	3709	271	301	205	210,0	211,7	185,5	195,3
—	—	—	3187	3852	277	303	226	159,8	199,6	192,6	182,8
—	—	—	2758	3227	223	297	244	100,0	151,8	161,35	142,1
—	—	—	1985	2332	190	283	260	57,2	98,1	116,6	96,3
—	—	—	1389	1512	187	279	276	27,3	59,1	75,6	58,8
—	—	—	870	951	129	242	303	13,6	29,3	47,6	33,7
—	—	—	505	497	86	228	298	4,8	14,6	24,9	17,9
—	—	—	292	264	83	218	310	2,4	7,1	13,2	9,2
—	—	—	311	262	5	14	23	1,8	6,1	12,1	11,5

Tabelle XIII. (Fortsetzung.)

	Zahl der Bewohner	Zahl der Wohnungen mit ? heizb. Zimmern und nebenstehender Bewohnerzahl			Von 1000 Wohnungen mit vorstehender Bewohnerzahl gehören zur Klasse der Wohnungen mit			Von 1000 Wohnungen der nachstehenden Wohnungsklassen sind besetzt mit vorstehender Zahl der Bewohner			Von 1000 Wohnungen überhaupt sind besetzt mit vorstehender Zahl der Bewohner
		1 heizbare Zimmer	2 heizbare Zimmer	3 heizbare Zimmer	1 heizb. Zimmern	2 heizb. Zimmern	3 heizb. Zimmern	1 heizbare Zimmer	2 heizbare Zimmer	3 heizbare Zimmer	
Charlottenburg (1895)	1	1118	457	185	598	241	98	115,2	48,3	36,3	60,4
	2	2002	1576	1029	394	246	160	206,2	166,6	202,2	162,9
	3	2244	1863	1134	350	290	177	231,1	197,1	222,8	205,7
	4	1809	1854	1013	300	307	168	186,3	191,5	199,0	193,3
	5	1225	1575	747	258	332	157	126,2	166,5	146,7	152,3
	6	719	990	429	231	319	139	74,0	104,6	84,3	99,6
	7	318	619	289	164	320	149	32,7	65,4	56,8	62,0
	8	170	303	138	170	303	139	17,5	32,2	27,1	32,3
	9	51	131	72	101	261	143	5,2	13,8	14,1	16,1
	10	22	39	25	98	174	111	2,3	4,2	4,9	7,2
	11 u. mehr	10	48	25	43	209	109	1,0	5,0	4,9	7,4
Lübeck (1895)	1	1110	350	79	680	214	48	146,2	74,3	45,5	98,2
	2	1644	847	319	536	276	104	216,2	179,8	184,0	184,5
	3	1464	921	288	479	301	94	192,5	195,5	166,0	183,7
	4	1249	869	262	452	314	94	164,2	184,4	151,1	166,1
	5	871	640	237	409	300	111	114,6	135,9	136,7	128,1
	6	587	446	206	378	287	132	77,2	94,6	118,8	93,5
	7	322	292	138	323	295	139	42,3	61,9	79,5	59,9
	8	172	154	98	290	259	165	22,6	32,7	56,5	35,7
	9	69	91	44	224	296	142	9,0	19,3	25,3	18,5
	10	31	35	27	178	201	155	4,0	7,4	15,5	10,5
	11 u. mehr	17	42	26	56	175	108	2,2	8,9	14,9	14,4
Magdeburg (1886)	1	1638	327	103	759	152	47	99,6	41,2	33,6	60,5
	2	4068	1153	403	688	195	68	196,5	145,2	134,6	165,5
	3	4493	1440	548	634	199	77	217,0	181,4	178,9	198,6
	4	3934	1551	567	590	232	85	190,0	195,3	185,1	186,9
	5	2840	1231	513	539	234	97	137,2	154,9	167,4	147,5
	6	1838	889	362	514	248	101	88,8	112,0	118,3	100,2
	7	1069	593	227	463	258	98	51,6	74,7	74,1	64,6
	8	421	334	138	357	283	117	20,3	42,1	45,0	33,0
	9	223	219	70	313	307	98	10,7	27,5	22,8	20,0
	10	82	99	56	233	281	159	3,9	12,5	17,9	9,9
	11 u. mehr	56	104	76	118	219	160	2,7	13,1	24,8	13,3
Mannheim (1895)	1	641	199	69	643	200	69	96,1	36,9	29,7	52,2
	2	1303	663	239	511	260	94	195,4	123,1	103,0	133,4
	3	1340	969	367	403	290	110	201,0	179,9	158,2	174,5
	4	1263	1022	411	361	292	118	189,4	189,8	177,1	183,1
	5	912	886	385	301	293	127	136,8	164,6	166,0	158,2
	6	569	662	317	257	299	143	85,3	122,9	136,7	115,9
	7	323	477	202	218	322	136	48,4	88,6	87,8	77,4
	8	150	255	141	170	290	160	22,5	47,3	60,8	46,0
	9	91	116	90	183	235	181	13,6	21,5	38,8	26,0
	10	32	59	36	139	258	157	4,8	10,9	15,5	12,0
	11 u. mehr	22	67	61	59	181	164	3,3	12,4	26,7	19,4

schnittes die Besonderheit der Einzelheiten auslöscht. Die zweite Methode führt uns tiefer in das Thatsächliche, in die Wirklichkeit der Wohnungsverhältnisse ein und kommt den Resultaten, die sonst nur die Enquete zu liefern vermag, so nahe, als es eben der Charakter der Statistik nur erlaubt.

Unsere Tabelle XII giebt uns die doppelte Übersicht über die durchschnittliche Bewohnerzahl der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen und über die Belegung eines heizbaren Zimmers in diesen Wohnungen.

(Siehe Tab. S. 324—325.)

In allen Städten gilt gleichermaßen das Gesetz, daß die durchschnittliche Zahl der auf eine Wohnung entfallenden Bewohner mit der Zahl der heizbaren Zimmer wächst, dagegen die Zahl der auf ein heizbares Zimmer entfallenden Bewohner in gleicher Weise abnimmt. Das ist leicht begreiflich. Die Haushaltungen der reicheren Bevölkerungsklassen sind vor allem infolge der Aufnahme dienenden Personales größer, als die der nichtbesitzenden oder mittleren Klassen, verteilen sich aber auf eine größere Zahl von Zimmern.

Bei der geringen Bedeutung, welche wir den Durchschnittszahlen zuschreiben dürfen, wenden wir uns gleich den folgenden Tabellen zu, in denen die Zahl der Bewohner mit der Zahl der heizbaren Zimmer kombiniert ist. Diese Tafel (XIII) führt uns nun schon etwas tiefer in die Erkenntnis der Wohnungsverhältnisse ein. Sie giebt nicht nur die absoluten Zahlenverhältnisse für die verschiedenen Wohnungsaufnahmen wieder, sondern enthält auch für die jeweilig letztbearbeitete Wohnungsaufnahme Relativzahlen, die sowohl die Reduktion auf die Bewohnerklasse, wie auf die Wohnungsklasse zur Darstellung bringen. Beide Reduktionen ergänzen sich in den verschiedensten Punkten.

(Siehe Tab. S. 326—330.)

Wir gehen von den Wohnungsklassen aus und untersuchen zunächst, welcher Art die Belegung der kleinen Wohnungen mit Wohngenossenschaften ist und wie sich diese Belegung zu der aller Wohnungen verhält.

W o h n u n g e n m i t 1 h e i z b a r e n Z i m m e r. Die Mehrzahl dieser Wohnungen ist mit 2—5 Bewohnern belegt und zwar entfällt der Maximalanteil auf die Wohngenossenschaft von 2 Bewohnern in Breslau (210,2 ‰), Frankfurt a. M. (297,3 ‰), Hamburg (205,2 ‰), Leipzig (223,9 ‰), München (259,8 ‰), Lübeck (216,2 ‰); auf die Wohngenossenschaft von 3 Bewohnern in Berlin (220 ‰), Dresden (206,4 ‰), Charlottenburg (231,1 ‰), Magdeburg (217,0 ‰) und Mannheim (201 ‰). Bei der ersten Gruppe folgen mit Ausnahme von Hamburg und Frankfurt a. M., dessen

Wohnungsverhältnisse besonders günstige sind, die Wohngenossenschaften von 3 und 4 Bewohnern, erst an vierter Stelle die mit 1 Bewohner, während bei der zweiten Gruppe die letztere erst die fünfte Stelle einnimmt. Hier ist in den verschiedenen Städten ganz übereinstimmend die Reihenfolge der Anteile die folgende: den größten Anteil hat die Klasse mit 3 Bewohnern, an zweiter Stelle steht die mit 2, an dritter die mit 4, an vierter die mit 5 Bewohnern und an fünfter Stelle die Klasse mit 1 Bewohner.

Gegenüber den für alle Wohnungen berechneten Anteilen der Wohngenossenklassen sind in den einzimmrigen Wohnungen aller Städte die der drei ersten Klassen mit 1, 2 und 3 Bewohnern größer, auch die der mit 4 Bewohnern in Lübeck, Magdeburg und Mannheim, dagegen kleiner die der übrigen Klassen. Mit anderen Worten, die kleineren Wohngemeinschaften überwiegen in der Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer, die größeren treten zurück.

Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern. Die Klassen mit 1 und 2 Bewohnern werden von den größeren Wohngenossenschaften von 3 und 4 Bewohnern zurückgedrängt. Die beiden letzteren Klassen nehmen die erste und zweite Stelle ein und zwar entfällt der Maximalanteil auf die Klasse mit 3 Bewohnern in Dresden, Frankfurt a. M., Hamburg, München, Charlottenburg und Lübeck, auf die Klasse mit 4 Bewohnern in Berlin, Breslau, Leipzig, Magdeburg und Mannheim. Die dritte und vierte Stelle gehören den beiden Klassen mit 2 und 5 Bewohnern; in 6 Städten: Berlin, Dresden, Hamburg, Leipzig, Magdeburg, Mannheim steht die letzte Klasse voran, in den 5 anderen Breslau, Frankfurt a. M., München, Charlottenburg und Lübeck die erstere. Die Klasse mit 1 Bewohner rückt an die 7. oder 8. Stelle.

Bei den meisten Städten entfällt in der Klasse der dreizimmrigen Wohnungen der Maximalanteil auf die Wohngenossenklasse mit 4 Bewohnern; nur drei Städte machen eine Ausnahme. Damit hört aber auch die Übereinstimmung auf. Die zweite Stelle nimmt z. B. in einer Stadt die Klasse mit 2 Bewohnern, in 6 Städten die Klasse mit 3 Bewohnern, in einer Stadt die Klasse mit 4 Bewohnern und in 3 Städten die Klasse mit 5 Bewohnern ein.

Als ziemlich allgemein geltend lassen sich außerdem noch für einen Vergleich der Anteile der Wohngenossenklassen an den beiden Wohnungsklassen mit 2 und 3 heizbaren Zimmern und an der Gesamtsumme der Wohnungen folgende Sätze formulieren. Der Anteil der beiden untersten Wohngenossenklassen ist kleiner in den Wohnungsklassen mit 2 und 3 heizbaren Zimmern als an der Gesamtsumme; dagegen sind die Maximalanteile innerhalb dieser

Wohnungsklassen gewöhnlich größer als die entsprechenden Anteile der Wohngenossenklassen an der Gesamtsumme der Wohnungen.

Wenden wir uns nun der zweiten Reduktionstafel zu, die uns die Verteilung der einzelnen Wohngenossenklassen auf die Räumlichkeitsklassen der Wohnungen angiebt. Die ungünstigen Belegungsverhältnisse der kleinen Wohnungen treten uns hier aufs schärfste entgegen. Allerdings sind in der Klasse der einzimmrigen Wohnungen die Wohngemeinschaften von 1 Bewohner derart zahlreich vertreten, daß dieselbe in Breslau bis zu 795 ‰ aller solcher Wohngenossenschaften umfaßt, aber die derartig belegten Wohnungen bilden nur 96,1 (in Mannheim) bis 154,7 ‰ (in München, in Frankfurt a. M. als Ausnahme 233,6 ‰) aller Wohnungen der gleichen Wohnungsklassen. Die Anteile der einzelnen Wohngenossenklassen, welche auf die Wohnungsklasse mit 1 heizbaren Zimmer entfallen, nehmen nun mit der Zahl der Wohngenossen ab, aber diese Klasse nimmt doch noch bis in ziemlich hohe Stufen die Maximalanteile für sich in Anspruch. So liegt in Berlin das Maximum bis zur Klasse mit 6 Bewohnern in dieser Wohnungsklasse. Die folgende Übersicht faßt die Verhältnisse in allen Städten kurz zusammen. Die Zahlen in den Kolumnen bezeichnen die Wohngenossenklassen nach der Zahl der Bewohner.

	In den Räumlichkeitsklassen mit		
	1	2	3
	heizbaren Zimmern		
	liegen die Maximalanteile der folgenden Wohngenossenklassen mit ? Bewohnern		
Berlin	1—6	7—13	—
Breslau	1—7	8—11	11—12
Dresden	1—7	8—10	—
Frankfurt a. M.	1—2	3—4	5—11
Hamburg	1—2	3—10	—
Leipzig	1—2	3—6	7—10
München	1—2	3—7	8—10
Charlottenburg	1—3	4—13	—
Lübeck	1—7	8—11	—
Magdeburg	1—9	10	—
Mannheim	1—5	6—10	—

Tabelle XIV.

Zahl der nichtheizbaren Zimmer	Jahr	Zahl der Wohnungen klassifiziert nach der Zahl der heizbaren Zimmer, der nichtheizbaren Zimmer und dem Besitz von Küche, sowie nach der Zahl der Bewohner										
		Bewohner										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	über 10
Berlin.												
1 heizbares Zimmer												
0	1875	6 698	16 109	16 209	12 992	9 006	5 476	2743	1256	468	164	80
	1880	9 974	19 316	20 144	17 617	12 275	6 995	3152	1332	440	123	53
	1885[1])	13 446	26 038	26 458	22 112	15 787	9 305	4708	1948	672	205	63
		3 557	17 232	21 100	19 413	14 537	8 765	4500	1884	655	199	60
	1890	15 606	33 787	33 445	28 487	20 369	12 068	6295	2733	960	314	138
		4 834	24 323	28 544	25 944	19 234	11 475	6087	2649	932	305	129
	1895	22 402	38 755	39 060	32 344	21 662	11 915	5575	2341	861	231	108
		7 386	30 101	34 875	30 356	20 812	11 582	5477	2320	858	230	107
1	1875	1 200	4 505	6 170	6 987	6 101	4 478	2963	1503	650	284	155
	1880	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1885	1 260	3 921	5 579	6 021	5 140	3 806	2390	1085	516	171	87
		736	3 392	5 083	5 626	4 855	3 654	2299	1036	499	161	82
	1890	1 248	3 821	5 234	5 225	4 544	3 311	2049	1020	475	178	89
		721	3 380	4 837	4 948	4 315	3 172	1961	992	451	173	85
	1895	1 320	4 026	5 320	5 386	4 434	2 852	1550	766	367	113	55
		873	3 686	5 032	5 180	4 309	2 772	1512	748	356	110	53
2	1875	66	242	410	480	468	375	300	170	84	44	47
	1880	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1885	55	160	229	244	270	203	147	86	46	16	12
		39	148	217	237	255	197	141	83	45	15	12
	1890	50	164	256	305	277	218	119	75	39	20	21
		26	151	239	281	261	208	113	74	37	19	20
	1895	46	181	271	259	258	169	104	57	34	22	7
		29	169	263	248	253	164	98	54	33	20	7

	Jahr											
3 u. mehr	1875	5	14	32	41	45	30	23	22	10	4	6
	1880	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1885	—	4	14	17	14	8	6	1	1	2	2
		—	4	12	17	14	8	5	1	1	2	2
	1890	5	11	23	28	17	12	11	5	2	1	4
		5	10	23	27	16	12	11	5	1	1	4
	1895	3	9	13	17	17	7	10	9	—	4	3
		3	9	13	17	17	7	9	8	—	2	3
2 heizbare Zimmer												
0	1875	1 513	5 537	7 422	7 928	7 174	5 409	3582	2081	938	397	303
	1880	2 215	7 756	10 678	10 904	9 793	6 918	4222	2063	1007	486	280
	1885	2 634	9 619	12 970	14 048	11 984	9 100	5585	2918	1422	576	307
		2 019	9 114	12 482	13 637	11 665	8 825	5451	2852	1393	559	293
	1890	2 895	12 626	16 243	16 987	15 127	10 776	6966	3920	1762	759	420
		2 232	11 953	15 642	16 476	14 723	10 517	6820	3839	1724	748	404
	1895	3 840	15 032	20 145	20 777	16 831	11 285	6869	3516	1494	619	342
		3 180	14 552	19 736	20 445	16 560	11 132	6792	3474	1471	611	334
1	1875	276	957	1 521	1 734	1 570	1 263	903	520	314	156	145
	1880	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1885	302	1 033	1 560	1 721	1 584	1 294	816	505	276	144	108
		247	1 000	1 532	1 685	1 550	1 278	810	499	269	141	108
	1890	300	1 041	1 497	1 693	1 550	1 111	726	465	211	125	94
		239	983	1 459	1 664	1 522	1 084	712	450	207	123	91
	1895	354	1 285	1 784	1 987	1 656	1 208	757	386	205	99	189
		280	1 242	1 763	1 951	1 631	1 185	741	380	203	97	185
2 u. mehr	1875	51	151	248	318	365	311	233	151	84	53	81
	1880	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1885	28	96	154	209	203	168	119	89	37	29	35
		24	95	153	205	202	168	118	88	37	29	33
	1890	29	101	199	198	215	180	148	107	52	31	43
		21	98	190	192	212	178	143	105	51	30	39
	1895	41	99	178	221	208	167	109	74	50	26	32
		29	93	175	215	200	161	105	71	50	26	31

[1]) Bei den Jahren 1885, 1890, 1895 giebt die zweite Reihe die Zahl der mit Küche versehenen Wohnungen an.

Tabelle XIV. (Fortsetzung.)

Zahl der nichtheizbaren Zimmer	Jahr	Zahl der Wohnungen klassifiziert nach der Zahl der heizbaren Zimmer, der nichtheizbaren Zimmer und dem Besitz von Küche, sowie nach der Zahl der Bewohner										
		Bewohner										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	über 10
		3 heizbare Zimmer										
0	1875	496	1935	3054	3084	2711	2091	1428	853	461	223	207
	1880	737	2776	3955	4280	3564	2647	1658	1007	481	230	203
	1885	763	3723	5204	5426	4698	3213	1982	1180	517	262	213
		682	3654	5160	5382	4648	3182	1960	1163	510	258	207
	1890	1037	4804	6764	7040	5629	4006	2452	1361	684	332	297
		901	4691	6667	6944	5558	3957	2418	1338	672	327	283
	1895	1346	5940	8023	8240	6500	4297	2395	1256	596	277	214
		1220	5880	7974	8177	6456	4265	2376	1250	590	273	207
1 u. mehr	1875	115	411	843	887	853	808	607	369	237	126	211
	1880	115	501	883	1006	958	772	560	378	217	145	160
	1885	126	464	1250	938	927	727	567	307	214	98	157
		120	459	1250	934	924	726	565	305	212	97	152
	1890	132	571	934	1021	1076	804	560	322	174	105	153
		101	547	918	1010	1064	793	550	316	172	104	148
	1895	158	626	1066	2169	1093	746	490	258	141	92	116
		142	619	1047	2164	1076	727	485	256	137	89	112
	nheizb. mit u. ohne Küche	Hamburg.										
1 heizbares Zimmer	0	714	225	68	39	31	4	4	1	2	1	—
	0 K.	1126	1039	725	499	303	148	65	32	15	4	—
	1	546	284	173	118	71	40	18	10	5	3	2
	1 K.	1692	4664	4813	4308	2908	1835	962	460	183	68	34
	2 u. mehr	40	30	14	9	11	12	4	2	2	1	—
	2 u. m. K.	222	844	1190	1198	1065	713	470	215	107	46	36
2 heizbare Zimmer	0	203	93	84	51	34	20	10	7	2	1	—
	0 K.	656	2236	2785	2478	1869	1149	647	331	145	58	21
	1 u. mehr	53	30	37	22	23	14	6	7	1	1	—
	1 u. m. K.	828	3947	5784	6052	5271	3794	2373	1317	637	259	288
3 heizbare Zimmer	0	437	2201	3005	3135	2528	1740	1064	546	249	124	72
	1 u. mehr	372	2114	2863	2997	2709	2019	1325	756	425	242	281

Tabelle XV.

	Zahl der Bewohner	1 heizbares Zimmer						2 heizbare Zimmer						3 heizbare Zimmer			
		—	0 nh. K.	1 nh.	1 nh. K.	2 nh.	2 nh. K.	—	0 nh. K.	1 nh.	1 nh. K.	2 u. m. nh. K.	2. u. m. nh. K.	—	0 nh. K.	1 u. m. nh.	1 u. m. nh. K.
Berlin 1895 .	1	465,6	229,0	13,8	27,0	—	—	20,4	98,6	2,2	8,7	—	—	3,9	37,8	—	4,4
	2	122,6	426,4	4,8	52,2	—	2,4	6,8	206,1	—	17,5	—	1,3	—	83,3	—	8,8
	3	15,9	415,0	3,4	59,8	—	3,1	4,9	234,9	—	20,9	—	2,1	—	94,8	—	12,4
	4	25,1	384,4	2,6	82,6	—	3,1	4,2	258,9	—	24,7	—	2,7	—	103,6	—	27,4
	5	13,9	342,1	2,0	70,8	—	4,1	4,4	272,2	—	26,8	—	3,2	—	106,1	—	17,6
	6	8,4	292,7	2,0	70,0	—	4,2	3,9	281,4	—	29,9	—	4,0	—	107,8	—	18,3
	7	4,3	214,0	1,7	67,3	—	4,3	3,4	302,5	—	41,5	—	4,6	—	105,8	—	21,6
	8	1,8	204,8	1,6	66,0	—	4,7	3,7	306,7	—	33,5	—	6,2	—	110,3	—	22,6
	9	—	161,8	2,0	67,1	—	6,2	4,3	277,4	—	38,2	—	9,4	1,1	111,3	—	25,8
	10	—	98,2	1,2	46,9	—	8,5	3,4	260,9	—	41,4	—	11,1	1,7	116,6	1,3	38,0
	11 u. mehr	—	50,9	—	25,2	—	3,3	4,7	159,0	—	133,3	—	14,7	3,3	101,8	1,9	53,3
						2 u. mehr nh.	2 u. mehr nh. K.			2 und mehr nichtheizbar		2 und mehr nh. K.					
Hamburg 1895	1	95,7	151,0	92,2	256,9	5,4	29,8	27,5	87,9	7,2		111,0		—	—	—	—
	2	11,1	51,4	14,1	230,9	1,5	41,8	4,6	110,7	1,5		195,3		—	—	—	—
	3	2,6	27,9	6,7	184,4	—	45,8	3,2	107,3	1,4		222,9		—	—	—	—
	4	1,5	19,1	4,6	167,3	—	46,5	2,0	96,2	—		235,0		—	—	—	—
	5	1,4	14,2	3,6	136,2	—	49,9	1,6	87,5	1,1		246,9		—	—	—	—
	6	—	9,8	2,6	121,0	—	47,0	1,3	75,8	—		250,2		—	—	—	—
	7	—	6,6	1,8	98,1	—	47,9	—	66,1	—		242,1		—	—	—	—
	8	—	5,9	1,8	84,3	—	39,4	1,2	60,7	1,2		241,4		—	—	—	—
	9	—	5,3	1,8	64,8	—	37,9	—	51,3	—		225,6		—	—	—	—
	10	—	2,7	2,0	45,7	—	30,9	—	40,8	—		198,3		—	—	—	—
	11 u. mehr	—	—	1,2	20,1	—	21,2	—	12,4	—		169,9		—	—	—	—

Die Städte scheiden sich sehr deutlich in zwei Gruppen: die eine besteht aus Frankfurt a. M., Leipzig, München, Hamburg und Charlottenburg, die andere aus Berlin, Breslau, Dresden, Lübeck und Magdeburg. Zwischen den beiden steht Mannheim. Der Norm am nächsten kommt wohl Frankfurt a. M., wo die Maximalanteile der Wohngenossenklassen mit 1 und 2 Bewohnern in der Klasse der 1 zimmrigen Wohnungen, die der Klasse mit 3 und 4 Bewohnern in der der 2 zimmrigen Wohnungen liegen; am ungünstigsten steht wohl Magdeburg da, wo die Maximalanteile bis zur 9. Bewohnerklasse in die Klasse der 1 zimmrigen Wohnungen fallen. Fassen wir die 3 Räumlichkeitsklassen zusammen, so fallen die Maximalanteile der Wohngemeinschaftsklassen von 1 bis 10 Bewohnern, soweit aus den Bearbeitungen des Materials ersichtlich, wahrscheinlich aber auch noch der meisten höheren Klassen in die allerdings an Zahl auch bei weitem größte Klasse der kleinen Wohnungen.

Die Beziehung der Bewohnerzahl auf die durch die Zahl der heizbaren Zimmer bestimmte Wohnungsgröße giebt uns natürlich über die Wohnungsdichtigkeit nur beschränkte Aufschlüsse, ebenso beschränkte, wie uns deren die Zahl der heizbaren Zimmer über die wirkliche Wohnungsgröße liefert. Wollen wir zu größerer Genauigkeit gelangen, so müssen wir die Bewohnerzahl auf die durch die Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer, sowie den Besitz einer Küche bestimmte Wohnungsgröße beziehen. Die Resultate einer derartigen Untersuchung sind sehr interessant. Leider muß sich dieselbe auf 5 Städte beschränken, für die allein ein ausreichendes Material zur Verfügung steht. Es sind dies Berlin, Charlottenburg, Dresden, Frankfurt a. M. und Hamburg. Von diesen haben wir Berlin und Hamburg als Vertreterinnen der beiden oben unterschiedenen Gruppen ausgewählt und für diese Städte die Reduktion nach den Wohngenossenklassen ausgeführt. Für Berlin besitzen wir eine Übersicht über die Entwicklung in den Jahren von 1885—1895, wobei auch der Besitz einer Küche berücksichtigt worden ist. Die Verhältnisse zeigen aber eine so große Konstanz, daß die Veränderungen nur in den seltensten Fällen den Betrag von 1 % erreichen und größere nur in den Unterabteilungen auftreten, in denen die Zahl der Fälle an und für sich eine zu geringe ist, kleine Zunahmen oder Abnahmen sich prozentuell viel stärker ausdrücken. Wir überlassen das genauere Studium dieser Zahlen dem Leser und betrachten noch in Kürze unsere Reduktionstafel unter steter Vergleichung mit den früheren Resultaten. Wir hatten gesehen, daß die Maximalanteile der Wohngenossenklassen von 1—6 Bewohnern in der Wohnungsklasse von 1 heizbaren Zimmer zu suchen waren. Zerlegen wir diese Wohnungsklasse nach dem Besitze von nicht heizbaren Zimmern und Küche weiter in Unterabteilungen. Der Maximalanteil der Einzel-

haushalte entfällt auf die Klasse der Wohnungen, die nur aus einem heizbaren Zimmer ohne jede Zubehör besteht; dann folgen die Wohnungen 1 heizbares Zimmer und Küche (229 ‰), 2 heizbare Zimmer und Küche (98,6 ‰) und 3 heizbare Zimmer und Küche (37,8 ‰). Bei den Wohngemeinschaften von zwei Bewohnern verschiebt sich das Maximum in die Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und Küche und bleibt dort bis zu der 6. Bewohnerklasse inkl. Bei den Wohngemeinschaften von 7—10 Bewohnern liegt das Maximum in der Wohnungsgruppe 2 heizbare Zimmer mit Küche. Bis zur 9. Bewohnerklasse bleibt aber die zweite Stelle der Klasse mit 1 heizbaren Zimmer und Küche, erst von der 10. ab wird sie durch die Klasse der Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern und Küche erreicht.

Ganz anders in Hamburg. Das Maximum (256,9 ‰) der Einzelhaushaltungen liegt hier in der Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer, 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche; dann folgen der Reihe nach die Klasse 1 heizbares Zimmer und Küche (151 ‰), 2 heizbare Zimmer und 2 und mehr nicht heizbare Zimmer und Küche (111 ‰), 1 heizbares Zimmer (95,7 ‰). Die Wohngemeinschaften von 2 Bewohnern wohnen zu ca. 1/4 in den Wohnungen bestehend aus 1 heizbaren Zimmer, 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche (230,9 ‰ zugleich der Maximalanteil), dann in den Wohnungen bestehend aus 2 heizbaren Zimmern, 2 und mehr nicht heizbaren Zimmern und Küche (195,3 ‰), an dritter Stelle in den Wohnungen aus 2 heizbaren Zimmern und Küche (110,7 ‰). Bei der dritten bis zehnten Bewohnerklasse wird der Maximalanteil von den Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern, 2 und mehr nicht heizbaren Zimmern und Küche in Anspruch genommen. Dann folgen übereinstimmend die Wohnungen bestehend aus 1 heizbaren Zimmer, 1 nicht heizbaren Zimmer und Küche, die aus zwei heizbaren Zimmern und Küche, sowie die aus 1 heizbaren Zimmer, 2 nicht heizbaren Zimmern und Küche. Der Maximalanteil der Klasse 2 heizbare, 2 und mehr nicht heizbare Zimmer und Küche ist am größten bei den Wohngemeinschaften von 6 Bewohnern, von wo er nach beiden Seiten hin abfällt.

Stellen wir der Übersicht wegen die beiden Städte noch einmal neben einander. Es liegen also die Maximalanteile der vorstehenden Bewohnerklassen in den folgenden Räumlichkeitsklassen:

(Siehe Tab. S. 340.)

Wie die Wohnungsstatistik die Wohnungsdichtigkeit durch die Beziehung der Bewohnerzahl auf die durch die Zahl der heizbaren Zimmer charakterisierte Wohnung zu bestimmen gesucht, so hat sie auch das Maß der Übervölkerung auf dieselbe Art und Weise festgelegt. Sie bezeichnet als übervölkert die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und mehr als 5 Be-

Bewohnerklassen	Berlin	Hamburg
1	1 h.; 1 h. K.; 2 h. K.; 3 h. K.	1 h. 1 nh. K.: 1 h. K.; 2 h. 2 u. m. nh. K.; 1 h.
2	1 h. K.; 2 h. K.; 1 h.; 3 h. K.	1 h. 1 nh. K.; 2 h. 2 u. m. nh. K.; 2 h. K.; 1 h. K.
3 4 5 6	1 h. K.; 2 h. K.; 3 h. K.; 1 h. 1 nh. K.	
7 8 9	2 h. K.; 1 h. K.; 3 h. K.; 1 h. 1 nh. K.	2 h. 2 u. m. nh. K.: 1 h. 1 nh. K.; 2 h. K.; 1 h. 2 u. m. nh. K.
10	2 h. K.; 3 h. K.: 1 h. K.; 1 h. 1 nh. K.	
11 und mehr	2 h. K.; 2 h. 1 nh. K.; 3 h. K.; 3 h. 1 u. m. nh. K.	2 h. 2 u. m. nh. K.: 1 h. 2 u. m. nh. K.; 1 h. 1 nh. K.; 2 h. K.

wohnern, die Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern und mehr als 9 Bewohnern. Danach ist die folgende Tafel zusammengestellt.

(Siehe Tab. S. 341.)

Der Wert dieser Tafel besteht eigentlich nur darin, daß sie uns einen Überblick über die Entwicklung der übervölkerten Wohnungen giebt. Die Entwicklung vollzieht sich im allgemeinen zum besseren. Die übervölkerten einzimmrigen Wohnungen sind in allen Städten in der Abnahme begriffen, am stärksten in Frankfurt a. M., das ja, wie schon öfters beobachtet, die günstigsten Verhältnisse aufweist. Hier waren von 5999 einzimmrigen Wohnungen nur 258 im Jahre 1895, d. h. nur 43 ‰ übervölkert. Sehr stark und gleichmäßig ist die Abnahme in Berlin, wo die Zahl der übervölkerten Wohnungen von 195,5 ‰ im Jahre 1875 auf 134,2 ‰ im Jahre 1895 sank. Ob aber diese günstige Entwicklung dauernd sein wird, ist sehr fraglich, da von 1895 an in den meisten Großstädten sich eine steigende akute Wohnungsnot eingestellt hat, die ihren Ausdruck natürlich in dem Anwachsen der übervölkerten Wohnungen finden muß. Wir unterlassen es, die Übersicht durch die Angaben über die Zahl der in den übervölkerten Wohnungen lebenden Bevölkerung zu ergänzen.

Wie wenig übrigens diese Bestimmung der Übervölkerung uns über die wirkliche Ausdehnung der Übervölkerung zu sagen vermag, wie sie dieselbe geradezu entstellt, das werden wir am besten erkennen, wenn wir die Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer und dem Besitze einer Küche in ihre Unterabteilungen auflösen und diese Unterabteilungen mit der Zahl der Bewohner kombinieren. So wären z. B. in Charlottenburg 1895 als übervölkert anzusprechen: 10 Wohnungen

Tabelle XVI.

	Jahr	Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer					Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern				
		alle Wohnungen	bis 5 Bewohner	6 u. mehr Bewohner	bis 5 Bewohner	6 u. m. Bewohner	alle Wohnungen	bis 9 Bewohner	10 u. mehr Bewohner	bis 9 Bewohner	10 u. m. Bewohner
			absolut	absolut	relativ ‰	relativ ‰		absolut	absolut	relativ ‰	relativ ‰
Berlin	1875	109 115	87 780	21 335	804,5	195,5	54 824	53 689	1135	979,3	20,7
	1880	127 509	106 012	21 497	831,4	168,6	67 991	66 867	1034	984,8	15,2
	1885	152 262	126 771	25 491	832,6	167,4	81 764	80 365	1399	982,9	17,1
	1890	183 291	152 902	30 389	834,2	165,8	98 722	97 214	1508	984,7	15,3
	1895	203 054	175 784	27 270	865,8	134,2	111 773	110 558	1215	989,1	10,9
Breslau	1875	22 586	19 150	3 436	847,9	152,1	15 139	14 932	207	986,3	13,7
	1880	35 768	29 075	6 693	812,9	187,1	13 172	12 837	335	974,6	25,4
	1885	39 616	32 448	7 168	819,0	181,0	14 779	14 435	341	977,0	23,0
	1890	41 962	34 439	7 523	820,6	179,4	—	—	—	—	—
	1895	45 064	37 975	7 089	842,7	157,3	24 899	24 505	394	984,2	15,8
Dresden	1880	27 421	23 007	4 414	839,0	161,0	10 131	9 844	287	972,0	28,0
	1885	30 601	25 481	5 120	832,7	167,3	11 892	11 592	300	974,8	25,2
	1890	30 620	25 247	5 373	824,5	175,5	14 743	14 306	437	970,4	29,6
	1895	38 047	31 585	6 422	831,2	168,8	19 708	19 144	564	971,4	28,6
Frankfurt a. M.	1885	6 993	6 100	893	872,3	127,7	7 296	7 048	148	979,7	20,3
	1890	7 063	6 358	705	900,0	100,0	8 536	8 377	159	981,4	18,6
	1895	5 999	5 741	258	957,0	43,0	14 282	14 171	111	992,2	7,8
Hamburg	1885	35 415	28 604	6 811	807,7	192,3	37 487	36 761	726	980,6	19,4
	1890	34 852	28 228	6 624	809,9	190,1	31 024	30 090	934	969,9	30,1
	1895	34 553	29 049	5 504	844,3	155,7	43 700	43 053	647	985,2	14,8
Leipzig	1875	6 903	5 687	1 216	860,1	139,9	6 373	6 133	240	960,6	39,4
	1885	8 232	6 624	1 608	804,7	195,3	8 529	8 121	408	949,8	50,2
	1890	7 556	6 262	1 294	828,8	171,2	9 259	8 927	332	964,2	35,8
	1895	7 578	6 407	1 171	845,5	154,5	9 770	9 524	246	974,8	25,2
München	1885	21 202	18 679	2 523	881,0	119,0	13 802	13 558	244	982,3	17,7
	1890	25 668	22 428	3 240	873,8	126,2	19 116	18 767	349	981,7	18,3
	1895	22 043	19 575	2 368	892,6	107,4	19 474	19 192	282	985,5	14,5
Charlottenburg	1895	9 688	8 398	1 290	866,9	133,1	9 455	9 368	87	990,8	9,2
Lübeck	1895	7 536	6 338	1 198	841,0	159,0	4 687	4 610	77	983,6	16,4
Mannheim	1895	6 656	5 459	1 197	820,0	180,0	5 375	5 249	126	976,6	23,4

mit 1 heizbaren Zimmer, 2 nicht heizbaren Zimmern und Küche und 6 Bewohnern, 1 Wohnung mit 1 heizbaren Zimmer, 3 nicht heizbaren Zimmern und Küche und mit 7 Bewohnern, dagegen als nicht übervölkert 99 Wohnungen mit nur 1 heizbaren Zimmer und 3 Bewohnern, 41 Wohnungen mit nur 1 heizbaren Zimmer und 4 Bewohnern, 1019 Wohnungen mit nur 1 heizbaren Zimmer und Küche und 5 Bewohnern u. s. f.; ebenso in Hamburg 1895 als übervölkert 713 Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer, 2 und mehr nicht heizbaren Zimmern und Küche und 6 Bewohnern, als nicht übervölkert 68 Wohnungen nur mit 1 heizbaren Zimmer und 3 Bewohnern, 39 Wohnungen mit 4 Bewohnern u. s. f. Das sind doch geradezu absurde Resultate. Sehr bald hat daher auch die Wohnungsstatistik sich nach anderen Bestimmungen der Übervölkerung umgethan. Böckh in seiner Darstellung der Berliner Wohnungsaufnahme von 1875 nimmt als Normalwohnverhältnis eine gleich hohe Zimmer- und Bewohnerzahl an und unterscheidet dann zwei Arten von Übervölkerung: eine mäßige bis zum Doppelten dieses Verhältnisses und eine übermäßige, die das Doppelte überschreitet. Dabei berücksichtigt er die nicht heizbaren Zimmer in der Weise, daß 2 nicht heizbare 1 heizbaren gleich gesetzt werden. Die Küchen wurden erst bei der Wohnungsaufnahme von 1885 berücksichtigt und gleich einem nicht heizbaren Zimmer gerechnet. Eine derartige Bestimmung der Übervölkerung ist natürlich bei weitem wertvoller, als diejenige, die ein heizbares Zimmer ohne Rücksicht auf Nebenräume mit der Bewohnerzahl in Verbindung setzt. Auch mit der Größe der normalen Belegung: 2 Personen für das heizbare Zimmer, 1 für das nicht heizbare Zimmer und die Küche wird man sich einverstanden erklären können. Die nicht heizbaren Zimmer sind gewöhnlich bedeutend kleiner als die heizbaren und ebenso steht es mit der Küche. Eine vollständige Vernachlässigung der Küche für die Feststellung der Belegungsziffer ließe sich ja theoretisch vollständig rechtfertigen. Die kleine Küche, die meist als Waschküche und allgemeiner Arbeitsraum dient, sollte weder für Wohn- noch für Schlafzwecke Verwendung finden. In der Wirklichkeit spielt aber die Küche gerade in den kleinen Wohnungen, um die es sich hier vor allem handelt, ganz und gar die Rolle eines heizbaren Zimmers. Die Belegungsziffer von 1 Person per Küche ist daher schon das Resultat eines Kompromisses zwischen theoretischer Forderung und Thatsache.

Auch die Frankfurter Statistik hat die Berücksichtigung der nicht heizbaren Zimmer bei der Bestimmung der Übervölkerung für notwendig gehalten, dieselbe aber in anderer Weise vorgenommen als die Berliner. Sie setzte schon seit der Wohnungsaufnahme von 1871 die heizbaren und nicht heizbaren Zimmer gleich und klassifizierte die Wohnungen nach der Zahl der Wohn-

räume. Für die Wohnungen mit 1 und 2 Wohnräumen zog sie dann die Grenze der normalen Bevölkerung bei 2 bezw. 4 Bewohnern, bei Wohnungen mit 3 Wohnräumen aber erst bei 8, mit 4 Wohnräumen bei 10 Bewohnern. Die Küche ist dabei nicht in Betracht gezogen.

Die Berliner Statistik zieht die Grenze der Übervölkerung ganz beträchtlich weiter als die Frankfurter, wie das die beiden folgenden Reihen deutlich zeigen. Es gelten als normal:

in Berlin . . .	1 h. Z. } 0 nh. Z. } 2 Bew.	1 h. Z. } 1 nh. Z. } 3 Bew.	1 h. Z. } 2 nh. Z. } 4 Bew.	1 h. Z. } 3 nh. Z. } 5 Bew.
in Frankfurt .	1 W. 2 Bew.	2 W. 4 Bew.	3 W. 8 Bew.	4 W. 10 Bew.

Bei der Gruppe von Wohnungen mit 1 heizbaren und 3 nicht heizbaren Zimmern erachtet also die Frankfurter Statistik eine Belegungszahl noch für normal, die doppelt so groß ist, als die Berliner. Gerade dieser Fall zeigt unsers Erachtens, daß die erstere den fundamentalen Fehler macht, die heizbaren und nicht heizbaren Zimmer gleichwertig zu setzen und ihnen dieselbe Belegungszahl zuzuteilen. Wohnungen, die aus 1 heizbaren und 3 nicht heizbaren Zimmern bestehen, sind wohl meist nur in alten Häusern zu finden, da die Tendenz der modernen Bauweise dahin geht, die nicht heizbaren Zimmer in heizbare Zimmer zu verwandeln, und die nicht heizbaren Zimmer in derartigen alten Wohnungen sind gewöhnlich wenig mehr als elende kleine Löcher, die allerdings mit 2 Bewohnern übervölkert sind. Wir halten also bei unserem Versuche, die Übervölkerung der Wohnungen sinngemäßer festzustellen, als dies bei der Berücksichtigung allein der heizbaren Zimmer möglich ist, an der Berliner Begrenzung fest, zumal dabei auch das Vorhandensein einer Küche in Rechnung gezogen ist. Es hätten also die folgenden Kombinationen als übervölkert zu gelten:

	3 und mehr Bewohner	4 und mehr Bewohner	5 und mehr Bewohner	6 und mehr Bewohner
1 heizb. Zimmer	1 h. 0 nh. —	1 h. 0 nh. K. 1 h. 1 nh.	1 h. 1 nh. K. 1 h. 2 nh.	1 h. 2 nh. K. —
2 heizb. Zimmer	— —	— —	2 h. 0 nh. —	2 h. 0 nh. K. 2 h. 1 nh.
3 heizb. Zimmer	— —	— —	— —	— —

	7 und mehr Bewohner	8 und mehr Bewohner	9 und mehr Bewohner	10 und mehr Bewohner
1 heizb. Zimmer	— —	— —	— —	— —
2 heizb. Zimmer	2 h. 1 nh. K. 2 h. 2 nh.	2 h. 2 nh. K. —	— —	— —
3 heizb. Zimmer	3 h. 0 nh. —	3 h. 0 nh. K. 3 h. 1 nh.	3 h. 1 nh. K. 3 h. 2 nh.	— 3 h. 2 nh. K.

und wir würden demgemäß die Wohnungen der 3 Klassen mit 1, 2 und 3 heizbaren Zimmern in folgender Weise zu gruppieren haben:

		Zahl der Wohnungen mit					
		1		2		3	
		heizbaren Zimmern					
		normal	übervölkert	normal	übervölkert	normal	übervölkert
Berlin	1895	114 069	88 985	85 641	26 132	42 371	2675
Charlottenburg	1895	5 430	4 258	7 394	2 059	4 858	228
Dresden . . .	1895	24 310	13 737	16 024	3 684	9 682	597

		Von je 1000 Wohnungen mit untenstehender Zahl der heizbaren Zimmer waren normal und übervölkert:									
		1		2		3		1		2	
		heizbare Zimmer						heizbare Zimmer			
		norm.	überv.	norm.	überv.	norm.	üb.	norm.	überv.	norm.	üb.
Berlin	1895	561,8	438,2	766,2	233,8	940,6	59,4	865,8	134,2	989,1	10,9
Charlottenburg	1895	560,5	439,5	784,9	215,1	955,2	44,8	866,9	133,1	990,8	9,2
Dresden . . .	1895	434,9	565,1	770,1	229,9	938,4	61,6	831,2	168,8	971,4	28,6

Wir haben des Vergleiches wegen in der letzten Spalte die Promillezahlen der normal belegten und übervölkerten Wohnungen bestimmt nach der zuerst angeführten älteren Begrenzung der Übervölkerung angeführt. Die Mangelhaftigkeit der Methode tritt dabei ins hellste Licht und nicht weniger die **erschreckende Ausdehnung der Übervölkerung**, deren größerer Teil bei dieser Begrenzung in ein schamhaftes Dunkel gerückt war. Statt nur 134,2 ‰ weist Berlin 438,2 ‰, statt 133,1 ‰ Charlottenburg 439,5 ‰, statt 168,8 Dresden 565,1 (!!) ‰ übervölkerter Wohnungen in der Klasse der einzimmrigen Wohnungen auf. Noch viel größer sind die Unterschiede

bei der Klasse der zweizimmrigen Wohnungen; von dem geringen Promillesatz von 28,6 ‰ schwillt in Dresden die Übervölkerungsziffer auf 229,9 ‰, d. h. um das Achtfache an, in Charlottenburg von 9,2 ‰ auf 215,1 ‰ und in Berlin von 10,9 ‰ auf 233,8 ‰, d. h. um mehr als das Zwanzigfache an. Wie wir aber auch die Begrenzung annehmen mögen, die Thatsache bleibt bestehen, daß die Übervölkerung in der Klasse der einzimmrigen Wohnungen ausgedehnter ist als in der Klasse der zweizimmrigen Wohnungen, und daß wiederum ein größerer Promillesatz der zweizimmrigen übervölkert ist als bei den dreizimmrigen Wohnungen. Wie sich nun innerhalb der Klasse der einzimmrigen Wohnungen die Übervölkerung in den einzelnen, nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer und dem Besitze einer Küche klassifizierten Untergruppen darstellt, darüber giebt die folgende Zusammenstellung Aufschluß:

	Berlin 1895		Charlottenburg 1895		Dresden 1895		Hamburg 1895	
	norm.	überv.	norm.	überv.	norm.	überv.	norm.	überv.
1 h.	759,9	240,1	786,5	213,5	825,8	174,2	863,3	136,7
1 h. 0 nh. 1 K.	502,2	497,8	524,5	475,5	697,0	303,0	732,1	267,9
1 h. 1 nh.	690,0	310,0	771,4	228,6	677,2	322,8	794,4	205,6
1 h. 1 nh. 1 K.	599,7	400,3	662,4	337,6	607,5	332,5	735,5	294,5
1 h. 2 nh.	678,4	321,6	—	—	508,9	491,1	—	—
1 h. 2 nh. 1 K.	719,0	281,0	—	—	691,4	308,6	—	—

Eine verhältnismäßig günstige Stellung nehmen die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer ohne jede Zubehör ein, was sich aber einfach dadurch erklärt, daß diese Wohnungsklasse den absolut und relativ größten Anteil an der Zahl der Wohngemeinschaften mit 1 Bewohner hat. Scheiden wir diese Gruppe aus, so gilt im allgemeinen die Regel, daß auch innerhalb derselben Wohnungsklasse die Ausdehnung der Übervölkerung mit der Größe der Wohnung, d. h. also mit der Zahl der nicht heizbaren Zimmer abnimmt. Innerhalb der Untergruppen hat dann der Besitz einer Küche eine die Übervölkerung begünstigende Wirkung; bei der Untergruppe der Wohnungen mit 2 nicht heizbaren Zimmern ohne Küche sind die Zahlen zu klein, als daß wir sie hier berücksichtigen könnten.

Um den Mängeln einer so oberflächlichen Festlegung der Übervölkerungsgrenze, wie sie die Beziehung von heizbarem Zimmer und Bewohnerzahl darstellt, wenigstens einigermaßen abzuhelfen, einen tieferen Einblick in die Wohnungsverhältnisse der kleinen Wohnungen zu thun und dadurch zugleich für die Begrenzung der Übervölkerung eine festere Unterlage zu gewinnen, hat

man die Ergebnisse der allgemeinen Wohnungsaufnahme durch eine specielle Enquete der Wohnungsverhältnisse der übervölkerten Wohnungen zu ergänzen gesucht. Eine solche Specialuntersuchung hatten z. B. für 1895 Breslau und Dresden, letztere Stadt allerdings nur in sehr geringer Ausdehnung, vorgenommen. Die Resultate der Breslauer Enquete verdienen ein kurzes Eingehen auf dieselben. Sie betrachtete als übervölkert alle Wohnungen ohne heizbare Zimmer, ferner die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer, ohne heizbares Zimmer und 6 oder mehr Bewohnern, mit 1 heizbaren Zimmer, 1 oder mehr nicht heizbaren Zimmern und 8 oder mehr Bewohnern, mit 2 heizbaren Zimmern und 8 oder mehr Bewohnern, mit 2 heizbaren Zimmern, 1 oder mehr nicht heizbaren Zimmern und 10 oder mehr Bewohnern. Eine Küche mit Fenstern galt als heizbares Zimmer. Mit diesen Bestimmungen wird man sich nicht ohne weiteres einverstanden erklären können. Warum soll z. B. ein nicht heizbares Zimmer mit 1 Bewohner übervölkert sein? Anderseits ist doch eine Wohnung bestehend aus 1 heizbaren Zimmer und 1 nicht heizbaren Zimmer ohne Küche mit 7 Bewohnern ebenso übervölkert, wie eine Wohnung mit 1 heizbaren Zimmer und Küche. Die Bestimmungen sind also unseres Erachtens zu eng und zu weit. Von den so als übervölkert bestimmten 3012 Wohnungen blieben infolge Umzuges der früheren Bewohner, lückenhafter Ausfüllung ꝛc. nur noch 1902 übrig und von diesen 1902 erwiesen sich 813 infolge einer Abnahme der Bewohnerzahl als nicht mehr im oben festgestellten Sinne übervölkert. In dem in der Enquete benutzten Formular waren nun anzugeben: die zur Wohnung gehörigen Räume, die Höhe, Breite und Länge der Räume, die Zahl der Fenster, der in der Nacht aufgestellten Betten, der darin schlafenden Personen nach dem Geschlechte und besonders der Schlafgänger und ihrer Angehörigen ebenfalls nach dem Geschlechte. Auf Grund dieser Angaben war es möglich, den Flächeninhalt und den Kubikraum auf die Bewohnerzahl zu beziehen. Leider sind die durch die Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer charakterisierten Wohnungsgruppen nicht mit dem Flächeninhalt und dem Kubikraum in Verbindung gesetzt.

Es beträgt also:

in den Wohnungen der Klasse	der Flächeninhalt qm per Person										
	1—2	über 2—3	über 3—4	über 4—5	über 5—6	über 6—7	über 7—8	über 8—9	über 9—10	über 10—15	über 15—25
a) 1089	23	221	410	273	115	34	10	2	—	—	1
b) 813	4	42	102	205	193	111	51	28	19	39	19
	27	263	512	476	308	145	61	30	19	39	20

Es hatten also 3/8 der 1089 Wohnungen höchstens 4 qm pro Person; günstiger sind die Verhältnisse der Klasse b, wenn auch etwa 148 = 18,2 % von ihnen 4 oder weniger qm pro Kopf Wohnfläche aufzuweisen hatten.

Dazu noch die Übersicht über den Kubikraum pro Person:

	cbm Wohnungsraum pro Person						
	0—5	5—10	10—15	15—20	20—25	25—30	über 30
a) absol.	27	478	436	136	16	3	3
‰	25	439	400	115	15	3	3
b) absol.	5	108	315	209	83	35	58
‰	6	133	388	257	102	43	71

In Klasse a hatten also nicht weniger als 464 ‰ höchstens 10 cbm pro Kopf Wohnungsraum aufzuweisen, während es in Klasse b nur 139 ‰ waren. Kombinieren wir nun die beiden Merkmale 4 qm Bodenfläche und 10 cbm Rauminhalt miteinander, so erhalten wir folgende Gruppen, die wir etwas übersichtlicher als in der Breslauer Statistik (XVIII, 2, 129) zusammengestellt haben:

	Klasse a	Klasse b	Zusammen
— 4 qm Bodenfläche und — 10 cbm Luftraum	486	101	587
nur — 4 qm Bodenfläche und mehr als 10 cbm Luftraum	168	47	215
nur — 10 cbm Luftraum und mehr als 4 qm Bodenfläche	19	12	31
Total	673	160	833

Von den 1902 Wohnungen entsprachen also 833, d. h. 44 % den allerbescheidensten Anforderungen einer Bodenfläche von 4 qm und einem Luftraum von 10 cbm pro Person entweder im einem oder im anderen Stücke oder in beiden Punkten nicht. — In der vorstehenden Übersicht war der gesamte Wohnungsluftraum bez. die gesamte Wohnungsbodenfläche auf die Zahl der Bewohner bezogen worden. Die Verhältnisse stellen sich infolge-

dessen günstiger dar als sie sind. Es darf aber nicht vergessen werden, daß die Bewohnerschaft einer Wohnung sich in der Nacht sehr häufig viel dichter zusammendrängt, als das am Tage der Fall ist, und Wohnräume unbenutzt läßt, in denen sie sich vielleicht den größten Teil des Tages aufhält. Es wäre wohl empfehlenswert, bei ähnlichen Enqueten scharf zwischen dem Wohnraum, in dem nicht geschlafen wird, dem Schlafraum, in dem nur geschlafen wird, und solchem Wohnraum zu unterscheiden, in dem gewohnt und geschlafen wird. Die Breslauer Statistik hat allerdings diese Unterscheidung nicht gemacht; sie hat aber durch die Frage nach der Zahl der aufgestellten Betten und der sie benutzenden Schläfer sich wenigstens die Möglichkeit verschafft, die Größe der Schlafräume pro Person festzustellen. Von den 1731 Schlafräumen in Klasse a hatten 998 d. h. 58 %, von den 1475 in Klasse b 511 oder 35 % weniger als 10 oder höchstens 10 cbm Luftraum. Von diesen 1509 ungenügenden Schlafräumen lagen aber nur 712 in Wohnungen, deren Gesamtbodenfläche oder -luftraum gleichfalls den Minimalforderungen nicht entsprach. In den übrigen 797 Schlafräumen fand also während der Nacht ein dichteres Zusammendrängen der Bewohner statt. Diese partielle nächtliche Übervölkerung der Wohnungen, die natürlich in der Arbeiterklasse die Hauptrolle spielt, verdient die größte Aufmerksamkeit der Wohnungsstatistiker und Socialpolitiker und sollte nach dem Beispiel Breslaus den Gegenstand häufiger und eingehender Untersuchungen bilden. Das gesamte Schlafgängerwesen gehört gleichfalls hierher.

Die Zahl der Bewohner bezogen auf die durch die Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer, durch den Besitz oder Nichtbesitz einer Küche charakterisierte Wohnungsgröße giebt uns allerdings den Grad der Wohnungsdichtigkeit mit einer gewissen Genauigkeit an und würde ihn vollständig genau angeben, wenn wir damit die Beziehung auf den Kubikraum und die Bodenfläche der Zimmer verbinden könnten. Mit diesen einfachen Zahlenverhältnissen der Wohnungsdichtigkeit ist aber nur der Umriß der Wohnungsverhältnisse gezeichnet. Die genaueren Züge erhalten wir erst, wenn wir uns die Beziehungen ansehen, in denen die Bewohner zu einander stehen. Geschlecht, Alter, Verwandtschaft, Haushaltungsangehörigkeit 2c. sind von der größten Bedeutung für die feinere Gliederung der Wohnungsverhältnisse und die sittliche und hygienische Abschätzung derselben. Wie verteilen sich die Bewohner einer Wohnung z. B. auf die beiden Geschlechter? — eine wichtige, bedeutsame Frage! Ein heizbares Zimmer und drei Bewohner — was kann in dieser einfachen Angabe alles enthalten sein. Eine Mutter mit zwei kleinen Kindern so gut, wie ein erwachsener Mann und zwei Schlafgängerinnen! Vollständig kann endlich die Antwort auf die aufgeworfene

Frage erst durch eine Scheidung zwischen den Wohn- und Schlafverhältnissen, durch die Feststellung der Lage der Schlafstätten innerhalb der Wohnungen, der Zahl der Betten und ihrer Benützer werden. Es kann garnicht entschieden genug hervorgehoben werden, daß erst die Darstellung der Schlafverhältnisse vor allem in den kleinen Wohnungen das Bild einer Wohnungsaufnahme vollständig macht. Wie häufig werden z. B. Wohnungen, die nach der Gesamtheit der Räume nicht übervölkert sind, durch die Zusammendrängung der Bevölkerung in Teilen derselben während der Nachtzeit partiell übervölkert. Leider ist gerade dieser Gegenstand der Schlafverhältnisse fast gar nicht von der Kommunalstatistik in Angriff genommen worden. Unseres Wissens hat allein die Breslauer Statistik in einer Specialuntersuchung der übervölkerten Wohnungen den Versuch gemacht, tiefer in diese Zustände einzudringen. Die Resultate dieses Versuches sind im höchsten Grade interessant und beweisen die Notwendigkeit derartiger Untersuchungen aufs schlagendste. Es stellte sich heraus, daß von 3206 Schlafräumen 25 = 8 ‰ mit mehr Betten als Personen, 783 = 244 ‰ mit gleich viel Betten wie Personen und 2398 = 748 ‰ mit weniger Betten als Personen versehen waren; daß ferner, eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Personen auf die vorhandenen Betten vorausgesetzt, von den 13 123 Bewohnern nur 25,1 ‰, von den 8113 Bewohnern der übervölkerten Wohnungen sogar nur 17,1 ‰ den Genuß eines Bettes für sich haben. Was für Extreme die Wirklichkeit enthält, zeigt uns die folgende Tabelle, die wir der Untersuchung entnehmen, noch deutlicher an:

Zahl der Betten	Schlafräume mit ? Personen					
	1	2	3	4	5	6
1	291	297	33	8	—	—
2	9	311	345	317	82	45
3	1	11	128	165	192	252
4	—	—	3	35	39	137
5	—	—	—	—	13	17
6	—	—	—	—	—	4
7	—	—	—	—	—	1
8	—	—	—	—	—	—
Schlafräume . .	301	619	509	525	326	456
Personen	301	1238	1527	2100	1630	2736

Zahl der Betten	Schlafräume mit ? Personen						
	7	8	9	10	11	12	13
1	—	—	—	—	—	—	—
2	12	2	1	—	—	—	—
3	103	27	7	1	—	—	—
4	129	52	25	7	1	—	—
5	24	29	14	8	2	1	—
6	4	9	5	2	—	—	1
7	1	2	2	2	—	—	—
8	—	—	1	—	—	—	—
Schlafräume .	273	121	55	17	2	1	1
Personen . . .	1911	968	495	170	22	12	13

Der Wert dieser Tabelle würde noch ganz bedeutend gewonnen haben, wenn die Wohngemeinschaften nach den Beziehungen des Geschlechts, der Verwandtschaft u. s. f. in Untergruppen zerlegt worden wären. —

Die Vernachlässigung der Schlafverhältnisse, wenn wir uns in Kürze so ausdrücken dürfen, ist nicht ohne üble Folgen geblieben. Bei der Verbindung von Wohnungs- und Haushaltsstatistik, soweit dieselbe überhaupt vorgenommen wurde, ist die letztere zu sehr in den Vordergrund getreten und die intime Verbindung von Haushaltung und Wohnung verloren gegangen. Über Künsteleien kamen wichtigere Momente zu kurz. Nur ein Beispiel. So teilt Hasse in der Leipziger Statistik die Haushaltungsmitglieder in drei konzentrische Ringe: 1. Ring: Familienhäupter, Ehegatten, Kinder; 2. Ring: Verwandte, Pflege- und Pensionskinder, Besuch, Erziehungspersonen und Dienstboten; 3. Ring: Fremde Gewerbsgehilfen, Aftermieter, Chambregarnisten, Schlafleute, Einquartierung. Diese Einteilung ist ja für eine Haushaltungsstatistik sehr gut und führt in einer solchen zu interessanten Ergebnissen. Für eine Wohnungsstatistik kann sie aber geradezu verhängnisvoll werden. Hasse bezeichnet nämlich bei der Behandlung des Anschlusses fremder Haushaltungsbestandteile das Vorhandensein von Gewerbsgehilfen und Dienstboten als „die gute Seite dieser Form“, das von Aftermietern, Chambregarnisten und Schlafleuten als die „schlechte Seite dieser Form“. Ganz abgesehen davon, daß man über die Berechtigung dieser Prädikate sehr verschiedener Ansicht sein kann und nicht gerade in der Be-

herbergung von Gewerbsgehilfen in den Wohnungen der Arbeitgeber noch gute Reste früherer Verhältnisse zu sehen braucht, so ist diese Unterscheidung geradezu falsch, wo es sich um Wohnungsverhältnisse handelt. Aftermieter und Chambregarnisten haben die von ihnen gemieteten unmöblierten bezw. möblierten Wohnräume zur ausschließlichen Benutzung für sich; sie treten mit der vermietenden Familie bei weitem nicht in gleich intime Verbindungen wie Gewerbsgehilfen, Dienstboten und Schlafleute. Ob aber ein Schlafherr oder ein Gewerbsgehilfe mit den erwachsenen oder halbreifen Töchtern des Vermieters, ob ein Dienstmädchen mit dem Haushaltungsvorstande und seiner Familie oder mit seinen erwachsenen oder halbreifen Söhnen in einem Zimmer schläft, ist in sittlicher Hinsicht gleich gefährlich, von einer „guten oder schlechten Seite dieser Form“ kann doch keine Rede sein. Und wenn, wie dies häufig genug vorkommt, erwachsene und halbreife Söhne und Töchter derselben Familie in einem Bette schlafen, so sind die sittlichen Gefahren in diesem Falle nicht kleiner als in den eben erwähnten, trotzdem wir uns hier in dem innersten Ringe der Haushaltung befinden.

Verfolgen wir nunmehr in der Berliner Statistik, wie sich die Verbindung von Wohnungsstatistik und Haushaltungsstatistik vollzieht und entwickelt. Bei der Aufnahme von 1875 wurden die folgenden Klassen von Haushaltungsgenossen unterschieden: Familienhäupter, Kinder, Verwandte, Dienstboten, Gewerbsgehilfen, Pflege- und Waisenkinder, andere Haushaltungsgenossen, Aftermieter, Chambregarnisten und Schlafleute. Der größte Teil der Aftermieter war dabei als besondere Haushaltungen gerechnet, insoweit sie eine besondere Wohnung innehatten und eine eigene Hauswirtschaft führten. Diese Klassen der Haushaltungsgenossen wurden mit den nach der Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer geordneten Räumlichkeitsklassen in Verbindung gesetzt. So entstand eine Tabelle, welche die Bewohner der verschiedenen (21) Räumlichkeitsklassen nach ihrem Hausstandsverhältnis klassifiziert. Die Resultate dieser Tabelle lassen sich prozentualiter in doppelter Weise festlegen; wir können berechnen, wie viel von je 1000 Bewohnern der bezüglichen Räumlichkeitsklassen zu den vorgenannten Haushaltungsklassen gehören, beispielsweise, wie viel von je 1000 Bewohnern der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und 0 nicht heizbaren Zimmern zu der Klasse der Familienhäupter, der Kinder ꝛc. gehören, oder wir können feststellen, wie viele von je 1000 Angehörigen einer bestimmten Haushaltungsklasse, z. B. der Familienhäupter, auf die verschiedenen Räumlichkeitsklassen entfallen. Sowohl 1880 wie 1885 wurde die gleiche Auszählung der Bevölkerung nach dem Hausstandsverhältnisse vorgenommen, leider aber diese Hausstandsklassen nach verschieden bestimmten Räumlichkeitsklassen untergeteilt.

Bei der Aufnahme von 1875 waren die Wohnungsklassen nach der Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer derart unterschieden, daß 21 Räumlichkeitsklassen entstanden. Davon entfielen auf die 4 untersten Klassen der Wohnungen mit 0, 1, 2 und 3 heizbaren Zimmern allein 13 Klassen. 1880 war dann eine Vereinfachung vorgenommen. Die durch die Zahl der heizbaren Zimmer bestimmten Klassen wurden allgemein nach dem Besitz von nicht heizbaren Zimmern in zwei Unterklassen geteilt. An die Stelle dieser nach der Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer gebildeten Klassen trat 1885 und 1895 eine neue Einteilung nach der Zahl der Wohnräume überhaupt, wobei auch die Küche als Wohnraum galt. Die Kombination mit den Räumlichkeitsklassen fehlt für 1890. Die verschiedenen Auszählungen sind also leider nicht miteinander vergleichbar. Zugleich mit diesen wechselnden Schicksalen der Räumlichkeitsklassen läßt sich bei der Darstellung der Hausstandsverhältnisse eine wachsende Specialisierung verfolgen. Von den 10 Klassen im Jahre 1875 sind wir 1890 glücklich bei 27 angelangt. Für unsere Untersuchung sind diese Feinheiten ohne größere Bedeutung, so daß wir also über dieselben hinweggehen können.

Die Frankfurter Statistik hat bei der Bearbeitung der Wohnungsaufnahme von 1895 noch ein weiteres Moment, das der Bewohnerzahl, hinzugefügt und die Haushaltsbevölkerung also nach der Größe der Haushaltungen (Zahl der Bewohner getrennt nach Geschlechtern), nach der Größe der von ihnen besetzten Wohnungen (Zahl der heizbaren Zimmer) und nach 16 Kategorien von Haushaltungsmitgliedern (Familienhäupter, Ehefrauen, Kinder unter 6 Jahren, von 6—14 Jahren, über 14 Jahren, Pflegekinder in den 3 gleichen Altersklassen, Verwandte, Dienstboten, Erziehungspersonal, Gewerbsgehilfen, Zimmermieter, Schlafleute, Besuch, sonstige Personen) klassifiziert. „Der wissenschaftliche Endzweck der Veröffentlichung dabei war, für jeden Typus einer Haushaltung, gemessen an deren Mitgliederzahl, ihren Aufbau nach den socialen Beziehungen der zu einer Haushaltungs- und Wohngemeinschaft vereinigten Personen untereinander unter Berücksichtigung der Wohnungsverhältnisse zur Darstellung zu bringen" [1]. Wir sehen uns aber schließlich nur Durchschnitten gegenüber, mit denen, wie mit den meisten Durchschnitten, herzlich wenig anzufangen ist. Was soll uns z. B. die Aussage, daß in je 100 Haushaltungen von je 2 Personen 158 Haushaltungsvorstände, 13 Hauskinder unter 14 Jahren und 17 über 14 Jahren, 1 Dienstbote, 3 Zimmermieter und Schlafleute und 8 sonstige Bewohner

[1] Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. Neue Folge. Erg. 5, S. 23.

sich befinden. Darin sind doch die Besonderheiten der 100 Haushaltungen genau so ausgewischt, als bei der Berechnung der Durchschnittsbevölkerung auf das heizbare Zimmer. Es erscheint uns viel richtiger, unter Berücksichtigung der Bewohnerzahl, eines bisher vernachlässigten Momentes, durch Kombination der verschiedenen Haushaltungsbestandteile Haushaltungstypen zu bilden und dann die Verteilung dieser Typen auf die verschiedenen möglichst nach Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer, nach Besitz oder Nichtbesitz von Küche specialisierten Räumlichkeitsklassen zu untersuchen. Dabei würde dann auch die Wohnungsstatistik mehr zu dem ihr gebührenden Rechte kommen.

Die Verbindung von Haushaltungs- und Wohnungsstatistik ist von der Berliner Statistik zuerst ausgebildet worden. Aus den Kombinationen, welche sich aus den 21 Arten der nach dem Geschlecht unterschiedenen Hausstandsklassen als Elementen bilden lassen, mußten die bedeutsameren herausgelesen werden, nachdem durch Vereinfachung, d. h. Verminderung der Zahl der Elemente ihre Gesamtzahl bedeutend herabgesetzt war. Diese Verminderung wurde dadurch erreicht, daß von dem Geschlechtsunterschied bei allen Hausstandsklassen außer bei den Familienhäuptern abgesehen und einige kleinere Klassen mit größeren vereinigt wurden. Es blieben dann noch von Hausstandsklassen übrig: Familienglieder (F), Dienstboten (D), Gewerbsgehilfen (G), besondere Arten von Haushaltungsgenossen (A), Einmieter (E) und Schlafleute (S). Von den mathematisch möglichen 63 Fällen bleiben nach Abzug der thatsächlich unmöglichen noch 32 übrig, die in die folgenden vier Gruppen nach dem Vorhandensein von Einmietern und Schlafleuten geordnet wurden:

a ohne E und S		b mit E		c mit S		d mit E und S	
	F FA FG FGA FD FDA FDG FDGA		F FA FG FGA FD FDA FDG FDGA		F FA FG FGA FD FDA FDG FDGA		F FA FG FGA FD FDA FDG FDGA

Diese 32 Haushaltungsklassen wurden nun 1875 mit 21, 1880 mit 24, 1885 mit 46, 1890 mit 56 und 1895 mit 30 Räumlichkeitsklassen kombiniert. Bei den letzten drei Wohnungsaufnahmen sind die kleinen Wohnungen bis zu drei heizbaren Zimmern nicht nur nach der Zahl der nicht heizbaren Zimmer, sondern auch nach dem Besitz oder Nichtbesitz von Küche unterschieden worden. Die Berliner Statistik ist noch einen Schritt weiter

Tabelle XVII. **Berlin.**

	Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und							Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern und						
	0 nichth. Z. K.	0 nichth. Z. 0 K.	1 nichth. Z. K.	1 nichth. Z. 0 K.	2 nichth. Z. K.	2 nichth. Z. 0 K.	3 u. mehr nichth. Z.	0 nichth. Z. K.	0 nichth. Z. 0 K.	1 nichth. Z. K.	1 nichth. Z. 0 K.	2 nichth. Z. K.	2 nichth. Z. 0 K.	3 u. mehr nichth. Z.
1875	50 022		17 619		1184		83	20 687		3 715		627		
1880	70 011		21 479					33 652		5 537				
1885	65 474	25 731	15 559	1 764	762	47	30	38 866	1 949	4 198	136	380	10	27
1890	90 675	26 670	14 454	1 508	788	64	55	47 074	2 393	4 110	165	427	20	47
1895	111 555	28 438	15 675	1 123	762	45	49	61 025	1 752	5 110	154	442	16	47
1875	2825		2 762		648		92	5 111		2 674		924		
1880	3339		3 402					5 067		3 028				
1885	3 082	739	1 822	132	269	13	31	6 240	219	1 357	50	451	4	55
1890	3 879	625	1 609	113	292	22	44	7 828	257	2 018	61	465	15	61
1895	3 670	403	1 509	95	252	16	24	6 816	181	1 896	48	407	16	55
1875	971		1 258		142		14	4 707		1 230		120		
1880	1677		1 459					5 795		1 267				
1885	1 020	—	563	26	41	1	6	5 608	133	906	11	79	—	6
1890	3 890	383	1 185	79	82	9	9	9 713	232	1 087	19	118	1	9
1895	3 281	288	1 135	63	63	3	4	10 388	176	1 099	14	86	2	8
1875	15 793		12 486		680		35	10 379		1 326		196		
1880	14 373		8 985					9 561		1 220				
1885	19 995	2 186	8 813	590	286	14	4	15 565	518	1 387	26	112	3	9
1890	23 352	1 902	7 611	424	228	20	16	17 952	473	1 062	29	104	1	3
1895	21 828	1 611	5 643	230	209	6	6	16 775	272	1 148	21	70	2	10
1875	115		195		46		4	595		197		45		
1880	366		475					1 198		325				
1885	53	—	63	3	9	—	1	558	11	160	—	17	—	—
1890	251	12	153	4	17	3	—	1 055	16	134	2	13	1	1
1895	146	2	88	5	12	—	1	867	5	75	2	13	—	1

	Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern und							Haushaltungen bestehend aus:
	0 nichtheizbar. Z. K.	0 nichtheizbar. Z. 0 K.	1 nichtheizbar. Z. K.	1 nichtheizbar. Z. 0 K.	2 nichtheizbar. Z. K.	2 nichtheizbar. Z. 0 K.	3 u. mehr nichth. Z.	
1875	5 607		1 196					F = I.
1880	9 460		1 650					
1885	11 424	182	1 377	5	143	2	16	
1890	14 537	385	1 545	58	193	6	42	
1895	18 791	222	1 886	21	174	1	19	
1875	5 915		3 009					FG; FGA; FD; FDA; FGD; FGDA = II.
1880	6 316		2 805					
1885	8 094	98	2 087	15	418	4	67	
1890	10 079	140	2 151	32	397	7	81	
1895	9 623	88	2 200	17	337	7	70	
1875	3 301		880					**E** kombiniert mit F; FA; FG; FGA; FD; FDA; FGD; FGDA = III.
1880	3 913		841					
1885	4 734	54	672	1	71	—	9	
1890	6 311	74	838	6	88	2	23	
1895	7 057	62	752	2	61	3	11	
1875	972		190					**S** kombiniert mit F; FA; FG; FGA; FD; FDA; FGD; FGDA = IV.
1880	904		167					
1885	1 622	24	190	—	28	1	1	
1890	1 722	28	174	5	27	—	6	
1895	1 688	16	146	—	17	—	3	
1875	395		125					**ES** kombiniert mit F; FA; FG; FGA; FD; FDA; FGD; FGDA = V.
1880	572		147					
1885	445	6	60	1	7	—	3	
1890	651	13	95	5	13	—	1	
1895	487	6	82	—	6	—	1	

Tabelle XVIII.

	Von je 1000 Wohnungen der nachstehenden Räumlichkeitsklassen ent-											
	1875						1880					
	1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer		1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer	
	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)
F	703	498	489	381	339	219	766	599	598	479	440	290
o K	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FA	21	19	19	22	21	12	18	19	18	17	17	15
FG	8	25	23	43	20	25	7	24	21	48	20	29
FGA	—	2	2	2	1	2	—	1	1	2	1	2
FD	27	49	76	199	287	405	26	43	55	158	239	373
FDA	1	3	3	10	13	23	1	1	1	5	7	15
FGD	3	12	17	60	34	92	2	9	11	47	27	71
FGDA	—	1	1	2	2	4	—	—	—	2	1	3
	763	609	630	719	717	782	820	686	705	758	752	798
E komb.												
F	13	34	100	103	146	96	17	37	95	90	144	93
FA	1	1	4	6	8	6	—	1	4	3	8	5
FG	—	1	1	3	4	4	—	1	1	3	4	5
FGA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FD	—	2	5	12	37	48	—	2	3	11	22	40
FDA	—	—	—	1	2	3	—	—	—	—	1	2
FGD	—	—	—	2	2	3	—	—	—	1	1	2
FGDA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	14	38	110	127	199	160	17	41	103	108	180	147
S komb.												
F	209	322	224	111	48	23	149	233	157	91	35	18
FA	8	16	12	5	3	1	5	10	8	4	2	1
FG	1	3	3	6	2	2	—	2	2	3	1	2
FGA	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—
FD	3	6	6	9	6	7	2	5	3	7	4	7
FDA	—	—	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—
FGD	—	—	1	1	1	1	—	—	—	1	—	1
FGDA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	221	347	246	134	60	35	156	250	170	106	42	29
ES komb.												
F	2	6	13	18	20	16	4	12	19	25	23	21
FA	—	—	1	1	2	2	—	1	1	1	2	2
FG	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—
FGA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FD	—	—	—	—	1	2	—	—	1	1	1	3
FDA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FGD	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
FGDA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2	6	14	19	23	20	4	13	21	28	26	26

hielten Haushaltungen von der nebenstehenden Zusammensetzung:

1885						1890					
1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer		1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer	
ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)	ohne nichtheizb. Zimmer(n)	mit nichtheizb. Zimmer(n)
754	576	574	451	427	293	760	584	558	471	433	315
—	—	—	—	—	—	893	689	694	571	590	496
23	22	22	23	20	17	18	18	18	15	15	12
6	19	17	39	17	17	7	22	19	44	18	22
—	1	1	2	1	2	—	1	1	2	1	2
23	42	58	170	247	379	19	37	56	150	244	337
1	1	2	5	10	19	1	1	2	5	8	12
2	9	12	50	25	73	2	11	14	56	25	78
—	—	—	2	1	2	—		—	2	1	3
809	670	676	742	748	792	807	674	668	745	745	781
8	19	75	79	141	94	27	44	104	103	150	109
—	1	3	3	8	6	1	1	4	4	6	6
—	—	1	2	2	2	—	1	1	3	3	4
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	1	2	10	24	24	—	1	3	10	24	38
—	—	—	1	1	1	—	—	—	—	1	2
—	—	—	1	1	1	—	—	—	2	1	4
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8	21	81	96	177	128	28	47	112	122	185	163
175	288	210	126	51	29	157	258	195	104	44	28
6	13	10	7	3	2	5	10	8	4	2	1
1	—	1	2	3	1	—	2	2	4	2	1
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	5	4	8	4	8	1	3	3	5	3	5
—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—
—	—	—	1	—	1	—	—	—	1	—	1
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
184	306	225	144	61	42	163	273	208	118	51	36
—	2	7	15	14	11	2	6	11	14	17	17
—	—	—	1	1	1	—	—	1	1	1	2
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	1	1	1	—	—	—	—	1	1
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	2	7	17	16	13	2	6	12	15	19	20

Tabelle XIX.

	Von je 1000 Haushaltungen von der nebenstehenden Zusammen-											
	1875						1880					
	1 heizb. Zimmer		2 heizb. Zimmer		3 heizb. Zimmer		1 heizb. Zimmer		2 heizb. Zimmer		3 heizb. Zimmer	
	ohne nhz. Z.	mit nhz. Z.	ohne nhz. Z.	mit nhz. Z.	ohne nhz. Z.	mit nhz. Z.	ohne nhz. Z.	mit nhz. Z.	ohne nhz. Z.	mit nhz. Z.	ohne nhz. Z.	mit nhz. Z.
F	473	179	195	41	53	11	475	145	229	37	64	11
FA	375	185	205	64	90	17	389	162	232	45	88	20
FG	130	204	215	105	73	30	149	180	250	119	91	35
FGA	84	274	302	112	107	47	110	179	310	166	117	62
FD	59	58	100	70	148	69	67	44	89	52	146	61
FDA	37	39	44	43	85	49	29	18	29	20	55	31
FGD	46	106	166	160	131	117	46	81	166	140	152	104
FGDA	31	84	119	115	111	89	42	36	85	115	85	97
E komb.												
F	79	111	367	102	210	45	110	92	374	73	217	37
FA	48	84	301	115	230	55	65	69	299	56	273	45
FG	16	72	239	131	243	92	56	85	203	108	284	92
FGA	72	72	143	—	357	71	48	190	143	190	239	95
FD	9	21	80	56	242	104	11	23	67	50	188	88
FDA	13	8	29	38	118	80	9	5	24	24	133	47
FGD	15	54	64	108	133	74	—	33	83	72	157	72
FGDA	—	—	46	91	91	45	—	—	—	77	231	—
S komb.												
F	379	311	241	32	20	3	411	251	265	82	22	3
FA	313	328	279	32	24	4	338	252	321	31	31	6
FG	116	280	306	184	66	25	115	278	326	118	83	35
FGA	100	167	300	200	133	33	100	300	400	100	—	—
FD	217	226	227	99	87	37	232	207	220	91	94	45
FDA	247	234	195	130	38	39	255	234	213	64	85	43
FGD	33	180	262	115	148	82	22	133	178	178	111	89
FGDA	—	—	250	500	—	—	—	667	—	—	—	—
ES komb.												
F	64	137	327	123	205	55	112	142	362	97	168	40
FA	44	105	324	123	210	79	47	164	397	70	193	52
FG	42	42	209	208	208	83	88	147	206	206	177	59
FGA	—	—	250	250	250	250	—	143	143	143	428	—
FD	25	42	107	132	190	132	99	70	154	70	139	80
FDA	—	67	67	200	66	267	154	154	154	154	153	—
FGD	—	—	—	—	250	375	—	158	211	105	105	105
FGDA	—	—	—	—	500	—	—	333	333	—	—	—

setzung wohnen in Wohnungen der untenstehenden Räumlichkeitsklasse:

1885						1890					
1 heizb. Zimmer		2 heizb. Zimmer		3 heizb. Zimmer		1 heizb. Zimmer		2 heizb. Zimmer		3 heizb. Zimmer	
ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
nhz. Z.		nhz. Z.		nhz. Z.		nhz. Z.		nhz. Z.		nhz. Z.	
523	104	234	27	67	9	551	79	232	22	70	9
432	112	254	40	88	15	468	87	268	26	89	12
179	139	283	93	103	21	192	109	290	78	107	23
175	116	344	90	164	63	233	163	272	74	109	44
68	32	102	44	167	49	63	23	107	33	182	43
22	14	51	17	79	29	27	9	35	13	69	19
47	67	208	128	165	93	59	61	240	110	169	89
32	27	159	106	165	48	29	54	120	70	173	66
71	43	388	60	279	36	173	54	392	44	220	27
35	28	309	41	331	49	143	34	348	46	247	37
17	46	234	97	292	57	30	39	288	74	267	62
—	—	200	133	200	133	158	210	158	158	158	—
7	6	52	36	214	64	11	8	63	25	203	55
5	—	18	25	145	68	5	—	33	9	144	60
8	17	51	110	153	68	23	56	122	75	126	98
—	—	—	125	250	—	—	—	106	—	105	105
437	187	308	27	28	3	464	143	332	20	28	3
369	196	347	34	42	4	418	147	361	21	35	4
149	128	405	125	125	24	118	143	421	104	160	17
118	176	352	59	118	59	117	—	235	59	412	59
211	140	271	80	111	40	261	88	287	64	131	36
127	76	227	51	164	51	380	60	200	60	80	40
—	169	254	169	136	51	—	123	281	175	140	70
—	200	—	—	—	—	—	—	200	200	200	200
36	48	365	109	271	39	96	66	387	54	233	38
—	65	315	76	315	33	96	44	430	44	210	61
—	—	227	45	273	91	—	35	345	103	241	34
—	—	—	—	250	500	—	—	—	—	—	—
10	10	70	90	210	70	14	14	145	22	196	44
—	—	200	300	400	200	83	—	83	—	250	167
—	—	—	333	167	—	—	—	—	143	143	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

gegangen, indem sie die Hausstandsklasse F und zwar in 12 Untergruppen weiter zerlegte: I. Familien mit Kindern, a) Familienhaupt ein Ehepaar, 1. ohne, 2. mit Verwandten und deren Kindern, b) Familienhaupt ein Mann mit 1 und 2, c) Familienhaupt eine Frau mit 1 und 2 und II. Familien ohne Kinder mit den gleichen Unterabteilungen. Die 32 Klassen der Zusammensetzung der Haushaltsgemeinschaften wurden damit zu 384. Bei der Auszählung von 1880 wurden die 384 Klassen zum erstenmal mit einer Räumlichkeitsklasse, der Klasse der Wohnungen mit 1 Wohnraume (Küche und nicht heizbare Zimmer als Wohnräume gerechnet) kombiniert und 1885 die Kombination bis zu 4 Wohnräumen ausgedehnt. Bei der Bearbeitung der Aufnahme von 1890 trat dann wieder eine Änderung ein, insofern die Küchen nicht mehr berücksichtigt und neue Wohnungsklassen nach der Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer gebildet wurden. Diese bedauerliche Änderung ist einem Mißverständnis bei der Auszählung geschuldet, sie macht aber natürlich Vergleiche mit den Vorzählungen unmöglich. Diese Haupttabelle wird noch ergänzt durch einige Specialtabellen, welche die Haushaltungen nach der Zusammensetzung des engeren Familienkreises und nach ihrer Verteilung über die Wohnungen bis zu 4 und mehr Wohnräumen mit der Zahl der Kinder des Haushaltungsvorstandes, mit der Zahl der Dienstboten und mit der Zahl der Schlafleute kombinieren.

(Siehe Tab. S. 354—359.)

Wir haben nun in den vorstehenden drei Tafeln die Resultate der 5 bezw. 4 Wohnungsaufnahmen von 1875–1895 bezw. 1890 zusammengestellt. Die erste Tafel XVII giebt die absolute Zahl der Haushaltungen an, wobei wir die 32 Gruppen in 5 größere zusammengefaßt und die Gruppe A andere Arten von Haushaltsgenossen wegen ihrer geringen Bedeutung ganz vernachlässigt haben. Die zweite Tafel XVIII bezieht die nach der Zahl der heizbaren und dem Besitz von nicht heizbaren Zimmern unterschiedenen Räumlichkeitsklassen auf die 32 Klassen der Haushaltungen, während die dritte XIX die Haushaltungen auf die Räumlichkeitsklassen bezieht. Für unsere Untersuchung kommen hier besonders die ersten beiden Tafeln in Betracht. Wir geben zunächst noch eine Übersicht über die 2. Tabelle nach der Einteilung der Tab. XVII in fünf Gruppen:

(Siehe Tab. S. 361.)

Sehr deutlich tritt in dieser Übersicht das Anwachsen der nur aus Familienmitgliedern bestehenden Haushaltungen in allen drei Klassen von Wohnungen und dementsprechend die Abnahme der Haushaltungen mit Schlafleuten hervor. Dagegen sind die Promilleanteile der mit Einmietern und Schlafleuten versehenen Haushaltungen so gut wie unverändert geblieben,

Von je 1000 Wohnungen der nachstehenden Räumlichkeitsklassen enthielten Haushaltungen von der nebenstehenden Zusammensetzung:

Zusammensetzung der Haushaltung	Jahr	1 heizb. Zimmer ohne nichth. Zimmer(n)	1 heizb. Zimmer mit nichth. Zimmer(n)	2 heizb. Zimmer ohne nichth. Zimmer(n)	2 heizb. Zimmer mit nichth. Zimmer(n)	3 heizb. Zimmer ohne nichth. Zimmer(n)	3 heizb. Zimmer mit nichth. Zimmer(n)
F	1875	703	498	489	381	339	219
	1880	766	599	598	479	440	290
	1885	754	576	574	451	427	293
	1890	760	584	558	471	433	315
FG; FGA; FD; FDA; FGD; FGDA	1875	60	211	141	338	378	563
	1880	54	87	107	279	312	508
	1885	55	104	102	291	321	499
	1890	47	90	100	274	312	466
E komb.	1875	14	38	110	127	199	160
	1880	17	41	103	108	180	147
	1885	8	21	81	96	177	128
	1890	28	47	112	122	185	163
G komb.	1875	221	347	246	134	60	35
	1880	156	250	170	106	42	29
	1885	184	306	225	144	61	42
	1890	163	273	208	118	51	36
ES komb.	1875	2	6	14	19	23	20
	1880	4	13	21	28	26	26
	1885	—	2	7	17	16	13
	1890	2	6	12	15	19	20

und gleichfalls nur geringe Veränderungen bei der III. Gruppe der mit Einmietern versehenen Haushaltungen zu verzeichnen. Wie uns die ausführlichere Tabelle lehrt, ist in der Kombinationsgruppe: Schlafleute mit anderen Haushaltungselementen die Kombination S mit F derart an Zahl überwiegend, daß wir die übrigen ganz vernachlässigen können. Der Rückgang dieser Kombination wird in der folgenden Übersicht noch klarer nachgewiesen:

Jahr	1 heizb. Zimmer ohne nichth. Zimmer(n)	1 heizb. Zimmer mit nichth. Zimmer(n)	2 heizb. Zimmer ohne nichth. Zimmer(n)	2 heizb. Zimmer mit nichth. Zimmer(n)	3 heizb. Zimmer ohne nichth. Zimmer(n)	3 heizb. Zimmer mit nichth. Zimmer(n)
1875	209	322	224	111	48	23
1880	149	233	157	91	35	18
1885	175	288	210	126	51	29
1890	157	258	195	104	44	28

Nur die Klasse der 3 zimmrigen Wohnungen mit nicht heizbaren Zimmern zeigt ein sehr geringes Anwachsen, während gerade die kleinsten Wohnungen recht beträchtliche Abnahmen aufzuweisen haben. Es würde nun von dem größten Interesse sein, diese Entwicklung bis in die Zusammensetzung des engeren Familienkreises hinein zu verfolgen, aber leider sind in den Tabellen der verschiedenen Wohnungsaufnahmen, welche diesen Gegenstand behandeln, die Zahlen der Schlafleute und Haushaltungsarten auf ganz verschiedene Räumlichkeitsklassen bezogen, 1880 auf die Wohnungen klassifiziert nach der Zahl der Wohnräume ohne Berücksichtigung der Küche, 1885 mit Berücksichtigung der Küche, 1890 nach der Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer, so daß also ein Vergleich nicht möglich ist. Ebenso liegen die Verhältnisse bei der Gruppe F ohne weitere Zusätze. Auch hier wäre es von Bedeutung, den Familienkreis zu zerlegen und zu untersuchen, welche specielle Arten von Familien zu bezw. abgenommen haben.

Sind einer historischen Untersuchung also sehr enge Schranken gesteckt, so wenden wir uns jetzt dazu, aus den Berliner Zuständen einige Sätze abzuleiten, die wir dann, soweit Material vorliegt, auf ihre allgemeine Gültigkeit in anderen Städten prüfen wollen.

Die große Mehrheit der 1 zimmrigen Wohnungen ist mit Haushaltungen von der Klasse F (nur Familienangehörige) besetzt; dann folgt in großem Abstande die Klasse FS (Kombination von Familienangehörigen und Schlafleuten). In dem Maße, wie die Zahl der heizbaren Zimmer wächst, nimmt auch der relative Anteil der Klassen F und FS ab. Dagegen wächst mit der Zahl der heizbaren Zimmer die Klasse FD und die Gruppe der Kombinationen von E mit den übrigen Elementen bis zur Klasse der 3 zimmrigen Wohnungen, in der mit 185 ‰ bei den 3 zimmrigen Wohnungen ohne nicht heizbare Zimmer das Maximum erreicht wird. Darüber giebt folgende Übersicht für 1890 Aufschluß:

1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer	
ohne nichtheizbare(n) Zimmer(n)	mit nichtheizbare(n) Zimmer(n)	ohne nichtheizbare(n) Zimmer(n)	mit nichtheizbare(n) Zimmer(n)	ohne nichtheizbare(n) Zimmer(n)	mit nichtheizbare(n) Zimmer(n)
F = 760	F = 584	F = 558	F = 471	F = 433	—
FS = 157	FS = 258	FS = 195	FD = 150	FD = 244	FD = 337
—	—	FE = 104	FS = 104	FE = 150	F = 315
—	—	—	FE = 103	—	FE = 109

Wir finden daher auch die große Mehrheit der Familienhäupter in den kleinen Wohnungen wohnhaft, während ihr Anteil mit der Zahl der heizbaren Zimmer sehr rasch abnimmt. Der Schwerpunkt der Haushaltungen

mit Schlafleuten liegt in den Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und 2 heizbaren Zimmern ohne nicht heizbare Zimmer, der der Haushaltungen mit Einmietern in den 3- und 4zimmrigen Wohnungen.

Das Zusammendrängen der Schlafleute in den Wohnungen mit 1 und 2 heizbaren Zimmern können wir noch deutlicher aus unserer dritten Tabelle XIX demonstrieren. Von 1000 Haushaltungen mit Schlafleuten wohnten 1890:

	in Wohnungen bestehend aus	absolut	‰
SF	1 heizb. Zimmer 0 nichth.	24 173	464
		K.[1] 22 318	
	2 „ „ 0 „	17 312	332
		K. 16 866	
SFA	1 „ „ 0 „	798	418
		K. 758	
	2 „ „ 0 „	690	361
		K. 673	
SFG	2 „ „ 0 „	150	421
		K. 148	
	3 „ „ 0 „	57	160
		K. 56	
SFGA	3 „ „ 0 „	7	412
		K. 7	
	2 „ „ 0 „	4	235
		K. 3	
SFD	2 „ „ 0 „	242	287
		K. 235	
	1 „ „ 0 „	220	261
		K. 114	
SFDA	1 „ „ 0 „	19	380
		K. 19	
	2 „ „ 0 „	10	200
		K. 10	
SFGD	2 „ „ 0 „	16	281
		K. 16	
	2 „ „ m. „	10	175
		K. 9	

Es entfallen also von 52 140 Haushaltungen der Kombination SF nicht weniger als 41 485 Haushaltungen auf die beiden Wohnungsklassen: 1 heizbares Zimmer ohne nicht heizbares und 2 heizbare Zimmer ohne nicht heizbare Zimmer = 795,6 ‰. Ganz ähnlich liegen die Verhältnisse bei den übrigen Gruppen, nur daß bei SFG und SFGA, d. h. den Gruppen mit Gewerbsgehilfen an die Stelle der 1zimmrigen die 3zimmrige Wohnung

[1] K. = davon mit Küche.

getreten ist. Die absoluten Zahlen dieser Gruppen sind aber so gering, daß wir eine nähere Besprechung der Zahlen unterlassen können.

Wir haben oben hervorgehoben, daß im allgemeinen eine Abnahme in der Zahl der Haushaltungen mit Schlafleuten in den 1- und 2zimmrigen Wohnungen zu konstatieren ist. Mit dieser Abnahme geht zugleich eine Verschiebung in den Wohnverhältnissen der Haushaltungen F mit S — diese Klasse enthält ja die große Mehrheit der Schlafleute — Hand in Hand. Die FS in den Wohnungen des gemischten Typus der beiden untersten Wohnungsklassen gehen mehr und mehr in die Wohnungen des reinen Typus über. Es wohnten nämlich Haushaltungen der Art FS in Wohnungen mit:

	absolut				relativ ‰			
	1 heizbaren Zimmer		2 heizb. Zimmern		1 hzb. Zimmer		2 hzb. Zimmer n	
	ohne nichth. Zimmer(n)	mit nichth. Zimmer(n)	ohne nichth. Zimmer(n)	mit nichth. Zimmer(n)	ohne nh. Zimmer(n)	mit nh. Zimmer(n)	ohne nh. Zimmer(n)	mit nh. Zimmer(n)
1875	14 913	12 209	9 460	1260	379	311	241	32
1880	13 658	8 353	8 806	1051	411	251	265	32
1885	21 105	9 077	14 890	1327	437	187	308	27
1890	24 173	7 451	17 312	1053	464	143	332	20
1895	22 373	5 692	15 933	1096	474	121	338	23

Die Verschiebung ist am stärksten bei der Klasse der 1zimmrigen Wohnungen, wo wir sogar eine absolute Abnahme von 12 209 auf 5692 Haushaltungen beobachten. Das bedeutet eine ganz offenbare Verschlechterung der Wohnverhältnisse der betreffenden Haushaltungsklasse; statt dreier Räume inkl. Küche stehen ihr jetzt nur noch zwei zur Verfügung.

Verfolgen wir nun die Zusammensetzung der Klasse FS, insbesondere nach der Seite des engeren Familienkreises hin noch etwas genauer. Die Wohnungsklassen sind in der folgenden Tabelle nach der Zahl der Zimmer, ohne Rücksicht ob heizbar oder nicht, unterschieden.

in Wohnungen mit ? Zimmern	Familien mit Kindern, und zwar ist das Familienhaupt					
	Ehepaar		Mann		Frau	
	ohne V.[1]	mit V.	ohne V.	mit V.	ohne V.	mit V.
1	10 614	868	156	24	4583	352
2	13 097	1757	177	46	3401	437
3	1 343	254	20	7	334	58
4	249	36	10	—	50	16

[1] V. = Verwandte und deren Kinder.

in Wohnungen mit ? Zimmern	Familien ohne Kinder, und zwar ist das Familienhaupt					
	Ehepaar		Mann		Frau	
	ohne B.	mit B.	ohne B.	mit B.	ohne B.	mit B.
1	3438	271	437	120	3146	360
2	2981	483	200	114	1444	367
3	323	69	37	18	137	67
4	52	9	10	4	44	13

In der Klasse der Wohnungen mit 1 Zimmer sind enthalten die Wohnungen, die bestehen: 1. nur aus Küche oder Gewerberaum, 2. aus 1 nicht heizbaren Zimmer, 3. aus 1 heizbaren Zimmer mit und ohne Küche. Neben der dritten Gruppe verschwinden die beiden anderen als unbedeutend. Bei der Klasse der 2zimmrigen Wohnungen kommen in Betracht die Wohnungen mit 1 heizbaren und 1 nicht heizbaren Zimmer, sowie die Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern, bei der Klasse der 3zimmrigen Wohnungen die mit 2 heizbaren Zimmern, 1 nicht heizbaren Zimmer und die mit 3 heizbaren Zimmern. Es gehören nun zu der Klasse der Familien mit bezw. ohne Kinder und Schlafleute Haushaltungen:

	F. m. K.	F. o. K.
in 1 Zimmer	16 597	7772
„ 2 „	18 915	5589
„ 3 „	2 016	651
„ 4 „	361	132

Es sind also in überwiegender Mehrheit gerade die Familien mit Kindern, welche Schlafleute in ihre Wohngemeinschaft aufnehmen. Wie ist diese Erscheinung zu erklären? Sehr einfach aus der wirtschaftlichen Not dieser Familien. In den Familien ohne Kinder wird wohl sehr häufig auch die Frau auf Arbeit gehen, und der gemeinsame Lohn ermöglicht es, die Wohnungsmiete ohne die Aufnahme von Schlafleuten zu erschwingen. In Familien mit Kindern kann dagegen die Frau, wenigstens solange die Kinder noch klein sind, nur in den Fällen auf Arbeit ausgehen können, wo Verwandte (Großmutter ꝛc.) die Aufsicht über die Kinder übernehmen. Diese Fälle sind aber nicht sehr zahlreich, in den vier Wohnungsklassen nur 2915 Haushaltungen (FS, Familienhaupt ein Ehepaar) gegen 25 303 Haushaltungen gleicher Zusammensetzung. An das infolge Nichtverdienstes der Ehefrau bereits geringere Einkommen der Familie werden aber gerade infolge der Kinder bei weitem größere Ansprüche gestellt. Daher sucht man den schweren Ausgabeposten der Wohnung durch die Aufnahme von Schlafleuten zu verringern. Ein direkter Beweis für die Richtigkeit unserer Ansicht

würde es sein, wenn in der Haushaltungsklasse (FS, Familienhaupt ein Ehepaar) mit der Zahl der Kinder auch die Zahl der Schlafleute wächst. Leider fehlt es aber an Material dafür. Indirekt spricht für unsere Ansicht die Thatsache, daß die Haushaltungen mit Schlafleuten kinderreicher sind, als die Haushaltungen ohne Schlafleute.

Der Haushaltungsvorstand besteht in der großen Mehrheit der Haushaltungen mit Schlafleuten aus einem Ehepaare; dann folgt der Zahl nach die Klasse, in der der Vorstand eine Frau ist. Die Gründe für diese Erscheinung sind bekannt, sind aber nicht nur in der Thatsache zu suchen, daß die Frau selbstverständlich für die Leitung eines Haushaltes geeigneter ist, als der Mann, sondern ebenso sehr in der anderen, daß die Entlohnung der Frauen so viel geringer ist als die der Männer und ihnen auch eine viel geringere Zahl noch dazu schlecht entlohnter Berufe offen steht. Die letzteren Gründe sind wohl in erster Linie bei den Frauen ohne Kinder bestimmend. Bei den Frauen mit Kindern kommt dann auch noch die Rücksicht auf die Aufzucht der kleinen Kinder in Betracht, die sie ans Haus fesselt und in der Wahl eines Berufes in hohem Grade beschränkt. Wir sehen daher auch in fast doppelt so vielen Fällen Frauen mit Kindern als Haushaltungsvorstände gegenüber Frauen ohne Kinder. Es wurden 1890 gezählt 9231 FS mit Frau als Haushaltungsvorstand und mit Kindern gegenüber 5578 FS ohne Kinder.

Die Berliner Statistik führt uns noch tiefer in die Verhältnisse der Haushaltungen mit Schlafleuten ein, indem sie dieselben unter Beziehung auf die 4 Wohnungsklassen und die Zusammensetzung des engeren Familienkreises nach der Zahl der Schlafleute klassifiziert. Leider ist dabei die Klasse FS als die allein wichtige nicht besonders behandelt worden. Da aber die Zahl der übrigen Haushaltungsarten verschwindend gering ist, von 55 377 Haushaltungen mit Schlafleuten überhaupt entfallen allein 52 140 auf die Klasse FS, nur 3237, d. h. etwas über 6 %, auf die übrigen Klassen, so können wir ohne großen Fehler die für HS vorliegenden relativen Zahlen der folgenden Tabelle für FS aufnehmen.

(Siehe Tab. S. 367.)

In den einzimmrigen Wohnungen überwiegen also die Haushaltungen mit nur 1 Schlafgänger, sie nehmen von 602 (HV Frau mit Kindern) bis 721 ‰ für sich in Anspruch. Bezeichnender Weise weist die letztere günstigste Zahl die Klasse der Haushaltungen auf, deren Vorstand ein Mann ohne Kinder ist. Bei weitem schlechter sind die Verhältnisse bei der Klasse der HS in den zweizimmrigen Wohnungen. Hier sinken die Anteile der Haushaltungen mit 1 Schlafgänger auf 427 ‰ (HV Frau mit Kindern) herab, während die Haushaltungen mit 2 Schlafgängern bis zu 346 ‰,

in Wohnungen von ? Zimmern	Familienhaupt		Von 1000 Haushaltungen mit Schlafleuten hatten Schlafleute:					
			1	2	3	4	5 und mehr	durchschnittlich
1	Ehepaar	mit Kindern	667	262	61	9	1	1,42
		ohne Kinder	686	246	56	10	2	1,40
	Mann	mit „	669	270	52	9	—	1,40
		ohne „	721	213	52	12	2	1,36
	Frau	mit „	602	281	99	15	3	1,54
		ohne „	639	246	89	19	7	1,51
			654	260	71	12	3	1,45
2	Ehepaar	mit Kindern	494	346	125	26	9	1,72
		ohne Kinder	499	343	122	26	10	1,71
	Mann	mit „	637	279	54	30	—	1,48
		ohne „	533	296	118	37	16	1,71
	Frau	mit „	427	323	171	58	21	1,93
		ohne „	459	273	166	67	35	1,97
			482	336	135	34	13	1,77
3	Ehepaar	mit Kindern	509	272	130	57	32	1,84
		ohne Kinder	545	224	136	59	36	1,84
	Mann	mit „	518	241	203	19	19	1,78
		ohne „	579	232	126	21	42	1,72
	Frau	mit „	506	225	140	64	65	2,00
		ohne „	526	242	114	76	42	1,90
			517	284	132	59	38	1,87
4	Ehepaar	mit Kindern	554	261	97	48	40	1,79
		ohne Kinder	561	246	102	59	32	2,40
	Mann	mit „	381	333	191	—	95	2,14
		ohne „	700	217	17	33	33	1,50
	Frau	mit „	505	211	111	101	72	1,61
		ohne „	552	184	86	80	98	2,30
			552	239	96	61	22	1,87

die mit 3 Schlafgängern bis zu 171 ‰ (HV Frau mit Kindern) ansteigen. Die durchschnittliche Belegung mit Schlafgängern, die bei den Einzimmerwohnungen 1,40—1,54 betrug, erreicht hier mit 1,97 ihr Maximum. Auf die Klassen der 3 und 4 Zimmerwohnungen entfallen so wenige Haushaltungen mit Schlafgängern, daß ganz besonders bei der letzten Klasse die Zahlen zu viel Willkürliches haben. Außerdem entfallen vornehmlich in diese Klassen die Fälle, in denen die Schlafgängeraufnahme als ein Gewerbe betrieben wird, weshalb auch der Anteil der HS mit 4, 5 und mehr Schlafgängern hier am höchsten ist.

Es ist auf das höchste zu bedauern, daß die Berliner Statistik nicht auch noch die Unterscheidung der Haushaltungen nach der Zahl der Bewohner, wenigstens bei den Haushaltungen in den kleinen Wohnungen bez. bei speciellen Klassen derselben wie FS, vorgenommen hat. Erst durch die Verbindung dieser Unterscheidungsmomente mit den anderen bereits angewandten wird es möglich sein, eine vollere Erkenntnis der kleinen Wohnungen, speciell der von Haushaltungen mit Schlafleuten belegten zu erhalten. Diese vollere statistische Erkenntnis, ergänzt durch Specialenquete, kann allein die Grundlage für eine rationelle Wohnungspolitik der Gemeinde gewähren.

Anfänge einer derartigen Berücksichtigung der Bewohnerzahl in der kombinierten Haushalts- und Wohnungsstatistik können wir bei der Frankfurter, wie bereits oben erwähnt, und der Dresdener Statistik verzeichnen. Bei der Bearbeitung der Wohnungsaufnahme von 1895 hat die letztere eine Auszählung der Haushaltungen mit Schlafleuten nach der Wohnungsgröße und der Zahl der Schlafleute sowie der übrigen Haushaltungsgenossen vorgenommen, deren Resultate, soweit sie für uns von Interesse, die folgende Übersicht zusammenfaßt:

Zahl der Bewohner exkl. S	Zahl der HS in Wohnungen mit:					
	1 Wohnraum ohne Küche	1 Wohnraum mit Küche	2 Wohnr. ohne Küche	2 Wohnr. mit Küche	3 Wohnräumen	4 Wohnräumen
1	57	28	124	462	220	43
2	16	44	112	944	748	162
3	9	38	83	918	988	216
4	3	29	56	786	928	235
5	2	13	21	503	715	213
6	—	7	8	286	418	107
7	—	4	3	142	216	70
8	—	1	6	58	113	42
9	—	—	1	16	35	19
10	—	—	—	6	18	7
11 und mehr	—	—	—	2	6	2
Total	89	164	414	4123	4406	1117

Die Hauptmasse der Schlafleute drängt sich in den Wohnungen mit 2 Wohnräumen (mit Küche) und den mit 3 Wohnräumen (mit und ohne K.) zusammen. Von 10 775 Haushaltungen mit Schlafleuten entfallen auf sie allein 8529, d. h. 751,5 ‰. Wir können nun in der Tabelle die Regel beobachten, daß das Maximum der Haushaltungen mit Schlafleuten sich mit der vermehrten Zahl der Wohnräume in die höheren Wohngenossenklassen verschiebt. So fällt das Maximum der HS in der Wohnungsklasse: 2 Wohnräume ohne Küche in die Wohngenossenklasse 1, in der Wohnungsklasse: 2 Wohnräume mit Küche in die Wohngenossenklasse 2 bez. 3, bei 3 Wohnräumen in die Klasse 3 bez. 4, bei 4 Wohnräumen in die Klasse 4. Dieselbe Beobachtung können wir in Frankfurt a. M. 1895 machen:

Zahl der Bewohner inkl. S	HS in Wohnungen mit:		
	1 heizbaren Zimmer	2 heizbaren Zimmern	3 heizbaren Zimmern
2	25	20	4
3	26	93	29
4	22	169	59
5	21	191	97
6	16	154	137
7	2	105	131
8	4	56	92
9	1	30	75
10	—	16	3
11 und mehr	—	13	4

Diese Tabelle ist noch in einer anderen Beziehung interessant. Während der größte Promillesatz von 221,7 ‰ innerhalb der Klasse der Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern auf die Haushaltungen mit 3 Bewohnern entfällt, verschiebt sich derselbe bei den Haushaltungen mit Schlafleuten in die Klasse mit 5 Bewohnern und zwar beträgt derselbe 225,5 ‰. Die Wohnungen gleicher Räumlichkeitsklassen, die von Haushaltungen mit Schlafleuten belegt, sind also stärker bevölkert, als die Wohnungen mit Haushaltungen ohne Schlafleute. Mit der größeren Dichtigkeit der Wohnungen verschärfen sich natürlich alle die Übelstände, mit denen das Schlafstellenwesen an und für sich verknüpft ist.

Über die Mietpreise der kleinen Wohnungen steht uns nur ein verhältnismäßig beschränktes Material zur Verfügung. Fragen derart, ob die Straßenlage, ob die Stockwerklage einen Einfluß auf den Preis der kleinen Wohnungen ausübt, können wir nur für sehr wenige Städte beantworten.

Sehen wir zu, welche Resultate allgemeinen Interesses wir trotzdem gewinnen können.

Zunächst wird unser an und für sich schon nicht übermäßig reichliches Material noch weiter dadurch verringert, daß die Scheidung zwischen Miet-Eigentümer-, Dienst- und Freiwohnungen und ferner zwischen reinen Mietwohnungen und solchen, die mit Gewerberäumen verbunden sind bez. die zeitweise auch als Gewerberäume benutzt werden, nicht in allen Statistiken scharf durchgeführt ist. Bald haben wir Preisangaben für Mietwohnungen ohne Gewerberäume, bald überhaupt für bewohnte Wohnungen, bald für sämtliche Wohnungen, wobei dann die Mietpreise der Eigentümer-, Dienst- und Freiwohnungen häufig nur durch eine mehr oder weniger zuverlässige Schätzung der Inhaber oder des statistischen Amtes berechnet sind. Ein Vergleich der Mietpreise der verschiedenen Städte untereinander ist daher in den meisten Fällen nicht möglich. Stellen wir zu Beginn fest, welche Mietpreisstufen in erster Linie von den kleinen Wohnungen besetzt sind, wobei wir die jeweilig letzte bearbeitete Wohnungsaufnahme berücksichtigen werden, und untersuchen dann, ob sich eine Preissteigerung im Laufe der letzten Jahrzehnte für dieselben nachweisen läßt.

Wir beginnen mit Breslau 1895.

Breslau	Zahl der Mietwohnungen ohne gewerbliche Benutzung mit einer jährlichen Miete von Mark						
	bis 100	101-200	201-250	251-300	301-400	401-500	501-600
0 heizb. Z.	19	18	1	—	1	—	—
1 „	7738	26 225	1766	374	116	33	13
2 „	207	7 950	4219	3032	2279	609	111
3 „	1	110	156	281	1318	3059	1895
alle Wohnungen	7965	34 313	6156	3703	3775	3911	2459

Breslau	Zahl der Mietwohnungen ohne gewerbliche Benutzung mit einer jährlichen Miete von Mark					Zusammen
	601-800	801-1000	1001-1500	über 1500	ohne Angabe	
0 heizb. Z.	—	—	—	—	—	39
1 „	5	3	4	—	88	36 365
2 „	58	18	3	3	53	18 542
3 „	1093	189	55	4	29	8 170
alle Wohnungen	2369	1317	1399	784	202	68 353

Die einzimmrigen Wohnungen sind also vorwiegend in den drei untersten Preisstufen vertreten, und zwar entfällt die übergroße Mehrheit in die Preisstufe 100—200 Mk., der Reihe nach 212,8 ⁰/₀₀, 721,1 ⁰/₀₀ und

48,6 ‰ aller einzimmrigen Wohnungen. Die 2= und 3zimmrigen Wohnungen sind nicht in gleicher Weise in wenigen Preisstufen zusammengedrängt, wie die 1zimmrigen. Die Hauptanteile liegen bei den 2zimmrigen Wohnungen in den 4 Preisstufen von 100—400 Mk. und bei den 3zimmrigen Wohnungen in den 4 Preisstufen von 300—800 Mk.; der Reihe nach entfallen bei den 2zimmrigen Wohnungen 428,8 ‰, 227,5 ‰, 163,5 ‰ und 122,1 ‰; bei den 3zimmrigen Wohnungen 161,3 ‰, 374,4 ‰, 232 ‰ und 133,8 ‰ auf die genannten Preisstufen. Reduzieren wir die Anteile unserer drei Räumlichkeitsklassen auf die Gesamtheit der Wohnungen gleicher Mietstufe, so finden wir, daß bis zur Mietstufe 501—600 jeweils die überwiegende Mehrheit der Wohnungen zu den kleinen gehört. Und zwar überwiegen in den ersten beiden Mietstufen die 1zimmrigen Wohnungen, in den drei folgenden Mietstufen 201/250, 251/300 und 301/400 die 2zimmrigen, in den beiden nächsten Mietstufen 401/500 und 501/600 die 3zimmrigen Wohnungen. Die größere Wohlhabenheit von Frankfurt a. M. tritt in den folgenden Zahlen recht deutlich hervor:

		Zahl der reinen Mietwohnungen mit einer jährlichen Miete von:								
		bis 100	101 bis 150	151 bis 200	201 bis 250	251 bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	über 600
1 h. Z.	a)	64	394	667	926	249	33			
	b)	353	634	244	84	14	1			
	c)	218	601	398	187	54	19			
2 h. Z.	a)	233		1018	2415	2966	2556	417		
	b)	143		266	355	151	42	15		
	c)	28		115	239	269	286	64		
3 h. Z.	a)	381				730	2107	4004	1823	467
	b)	—				6	33	10	—	—
	c)	15				25	64	77	39	19

a) Ungeteilte Mietwohnungen mit ortsüblichem Zubehör.
b) Mietwohnungen ohne Zubehör.
c) Geteilte Mietwohnungen.

Ziehen wir die drei Klassen a, b, c zusammen und berechnen den Promilleanteil, der von allen Wohnungen der gleichen Räumlichkeitsklasse auf die verschiedenen Mietsstufen entfällt, so haben wir für die Klasse der Wohnungen mit

1 heizb. Zimmer in den Mietstufen bis 250 Mk. die Anteile 132, 313,9, 252,2 und 230,6 ‰,

2 heizb. Zimmer in den Mietstufen bis 400 Mk. die Anteile 34,9, 120,1, 260,1, 292,7, 249,4 ‰,

3 heizb. Zimmer in den Mietstufen von 251 bis 600 Mk. die Anteile 77,5, 224,9, 417,4 und 190,0 ‰.

Es verteilen sich also auch die Wohnungen mit nur 1 heizbaren Zimmer etwas gleichmäßiger über die Mietstufen; die Stufe 251—300 Mk., die in Breslau nur 48,6 ‰ der 1zimmrigen Wohnungen umfaßte, enthält in Frankfurt immerhin noch 230,6 ‰. In ganz ähnlicher Weise sehen wir auch bei den beiden anderen Wohnungsklassen die größten Anteile sich in die höheren Mietstufen verschieben.

Wir schließen noch die beiden Städte Lübeck und München an:

	Zahl der Wohnungen mit einer jährlichen Miete von Mk.							
	bis 100	101 bis 200	201 bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	über 600	Alle Wohnungen
Lübeck[1] 1 heizb. Z.	1585	3 528	100	5		—		5 218
2 " "	101	1 206	794	145		2		2 248
3 " "	3	74	224	400		37		738
Alle Wohnungen	1720	4 815	1 154	884		555		9 128
München[2] 1 heizb. Z.	7093	13 730	2 861	364	99	31	1	24 179
2 " "	359	7 411	8 256	3271	1295	422	266	21 270
3 " "	17	348	2 293	3893	4686	3814	2 188	17 239
Alle Wohnungen	7584	21 556	13 585	8012	7162	6158	13 306	77 363

Auch diese Übersichten zeigen die gleiche Thatsache: das übermäßige Vorwiegen der kleinen Wohnungen in den untersten Mietstufen. Die Art und Weise, wie sich die verschiedenen Räumlichkeitsklassen der Wohnungen auf die einzelnen Mietstufen verteilen, ist natürlich in den einzelnen Städten verschieden, doch läßt sich immerhin die Grenze für die einzelnen Wohnungsklassen ungefähr so ziehen. Die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer entfallen auf die Mietstufen bis 250 Mk. Mietbetrag, die 2zimmrigen auf die Mietstufen bis 400 Mk., während die 3zimmrigen in der Klasse von 300—600 Mk. am zahlreichsten vertreten sind.

Auf doppelte Weise können wir der Frage: hat eine Mietsteigerung der kleinen Wohnungen stattgefunden, näher zu kommen suchen. Wir können einmal Durchschnittspreise für die einzelnen Wohnungsklassen in den verschiedenen Jahren berechnen und dieselben mit einander vergleichen, wobei die Nachteile, die eben Durchschnittszahlen anzuhängen pflegen, natürlich auch hier vorhanden sind, oder wir können aus dem Abnehmen der Anteile der unteren Mietstufen den Schluß ziehen, daß die billigen Wohnungen durch teuere ersetzt werden. Da nun, wie wir gesehen haben, die kleinen Woh-

[1] Mietwohnungen.

[2] Besetzte Wohnungen mit Preisangabe exkl. Eigen-, Dienst- und Freiwohnungen, Wohnungen ohne Preisangabe, sowie Wohnungen deren Preisangabe Läden einschließt.

nungen fast ausschließlich oder doch in überwiegender Mehrheit auf die untersten Mietstufen entfallen, so gewährt uns die Abnahme ihrer Anteile einen ziemlich zuverlässigen Index der Mietsteigerung der kleinen Wohnungen.

	Unter 1000 Wohnungen haben die vorstehende Jahresmiete:					
	1875	1880	1885	1890	1895	
Breslau						
bis 250 Mk.	673	711	701	675	677	Mietwohnungen
251—500 „	181	156	166	179	180	
über 500 „	146	133	133	146	140	
ohne Angabe	—	—	—	1	3	
Dresden						
bis 250 Mk.	—	—	655	—	479,8	mit Ausschluß der mit Gewerberäumen unmittelbar zusammenliegenden Wohnungen
251—500 „	—	—	212,9	—	346,0	
über 500 „	—	—	132,1	—	174,2	
Frankfurt a. M.						
bis 250 Mk.	—	—	252,6	204,1	262,8	alle besteuerten Wohnungen
251—500 „	—	—	364,8	330,4	413,7	
über 500 „	—	—	382,6	465,5	323,5	
Hamburg						
bis 150 Mk.	—	114,1	86,6	41,0	—	nur als Wohnung benutzte Gelasse
150—270 „	—	389,6	385,9	304,8	—	Zählung 1895 ist unvergleichbar
270—420 „	—	210,4	238,4	305,9	—	
420—660 „	—	123,5	135,4	180,3	—	
über 660 „	—	162,4	153,7	168,0	—	
Magdeburg			1886			
bis 200 Mk.	—	—	848,3 (bis 500 Mk.)	573,8	562,9	
201—500 „	—	—		274,6	287,1	
über 500 Mk.	—	—	151,7	151,6	150,0	
München						
bis 250 Mk.	—	—	495,6	438,2	421,3	
251—500 „	—	—	277,6	294,5	245,6	
über 500 „	—	—	226,8	267,3	333,1	

Die Entwicklung ist also in den Städten sehr verschieden. In Breslau haben wir in den 20 Jahren von 1875—1895 nur sehr geringe Schwankungen zu verzeichnen; ebenso gering sind dieselben in Magdeburg, wo sie in der Mietstufe bis 250 Mk. kaum ein Prozent erreichen. In Hamburg, München und Dresden haben dagegen die unteren Mietstufen ganz beträchtlich abgenommen. In Dresden ist der Anteil der Mietstufe bis 250 Mk. von 655 auf 479,8 ‰ in den 10 Jahren von 1885—1895 gesunken, während die Mietstufe von 251—500 Mk. von 212,9 auf 346 ‰ gestiegen ist. Ebenso

in Hamburg die stärkste Abnahme bei den beiden untersten Mietstufen und die stärkste Zunahme bei der Klasse 270—420 Mk. Die Gründe für diese Erscheinung sind außer der alten und überall gleichen Abneigung der Kapitalisten gegen den Bau von Zinshäusern mit kleinen und kleinsten Wohnungen die Erschwerung und Verteuerung des Baues solcher Häuser durch die neueren Baupolizeigesetze und der Abbruch zahlreicher kleiner Wohnungen infolge der gewaltigen Umgestaltungen der Stadt. In München erstreckt sich die Abnahme auch noch auf die Mietstufen bis 500 Mk.; die Klasse bis 250 Mk. hat von 495,6 °/oo im Jahre 1885 auf 421,3 °/oo im Jahre 1895, d. h. um 74,3 °/oo, die Klasse 251—500 Mk. von 277,6 °/oo im Jahre 1890 auf 245,6 °/oo, d. h. 32,0 °/oo im Jahre 1895 abgenommen. Allein in Frankfurt a. M. hat von 1890—1895 eine ganz entschiedene Zunahme der beiden untersten Mietstufen um 58,7 bezw. 83,3 °/oo stattgefunden, die auf eine stärkere Zunahme der kleinen Wohnungen hinweist und eine Preissteigerung derselben ausschließt.

Ziehen wir nun zur Kontrolle die Durchschnittszahlen der folgenden Übersicht heran (s. Tab. S. 375). Da zeigt denn Breslau in dem Zeitraum von 1885 bis 1895 nur ganz geringe Preisverschiebungen. Der durchschnittliche Mietwert der 1zimmrigen Wohnungen, der zahlreichsten Klasse in Breslau, ist so gut wie unverändert geblieben, der der 2- und 3zimmrigen Wohnungen hat um 22 bezw. 25 Mk. abgenommen. Dagegen weisen Dresden, Berlin, Leipzig nicht unbedeutende Steigerungen des Mietwertes auf. In Dresden ist der Mietwert der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer von 1885—1895 um 58 Mk. von 147 auf 205 d. h. um 39,4 °/o gestiegen; bei den zweizimmrigen Wohnungen beträgt die Steigerung 51 Mk. = 17,3 °/o. Nicht so groß ist die Steigerung der 1zimmrigen Wohnungen in Berlin, wo sie in 15 Jahren 38 Mk. betrug. Eine stärkere Steigerung hatten die 2zimmrigen Wohnungen von 324 Mk. 1880 auf 379 Mk. 1895 aufzuweisen. In Hamburg sind die 1zimmrigen Wohnungen in den 5 Jahren von 1885—1890 um 30 Mk., die 2zimmrigen um 24 Mk. gestiegen, während in dem Zeitraum von 1890—95 ein allgemeines Sinken des Mietpreises zu verzeichnen ist. In Leipzig[1] ist allein der Mietpreis der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer von 1867 an konstant im Steigen und diese Steigerung hält auch dann an, wenn die Preise der anderen Wohnungen fallen. Offenbar kann eine solche andauernde Preissteigerung der Mietwohnungen gerade für den ärmsten Teil der Bevölkerung nicht ohne verhängnisvolle Wirkungen auf ihre ganze Lebenshaltung sein. Die gesteigerten Mieten müssen irgendwie getragen werden,

[1] Eine Specialuntersuchung über die Mietpreise von 17 500 Wohnungen in der Zeit von 1880—1890 im Verw. 1892, S. 115 ff. Wir entnehmen derselben die

Stadt	Jahr	Durchschnittl. Mietwert in Mk. der Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern: 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 u. mehr	
Berlin	1880	191	324	579	876	1213	1596	1958	2469	2993	3502	5644	Wohnungen ohne Gewerberäume
	1885	197	336	591	901	1255	1660	2064	2573	3181	3676	6234	
	1890	229	379	641	944	1342			2108		5314		
Breslau	1885	141	249	513	770	1109	1424	1741		2348			Mietwohnungen ohne gewerbliche Benutzung
	1890	143	244	503	761	1074	1388	1720		2456			
	1895	141	227	488	735	1038	1371	1653		2323			
Dresden	1880	158	294	460	672	894	1099	1342	1542	1736	2741		bewohnte Wohnungen
	1885	147	275	437	649	871	1088	1828	1611	1778	2778		
	1890	174	305	465	698	939	1202	1478	1762	2051	3289		
	1895a	205	351	503	729	984	1290	1594	1803	2200	3315		
	1895b	201	345	499	723	974	1283	1594	1805	2212	3340		
Frankfurt a. M.	1895	173	280	442	660	983	1373	1737	—	—	—	—	sämtliche Wohnungen
Hamburg	1885	192	299	468	730	1051	1413	1712	1929	2302	—	—	ausschließlich als Wohnung benutzte Gelasse
	1890	222	323	471	726	1068	1479	1829	2065	2326	—	—	
	1895	216	299	417	642	974	1419	1732	2030	2292	—	—	
Leipzig	1875	189	327	476	646	958	1270	1463		2080			Mietwohnungen überhaupt
	1880	182	310	462	668	907	1202	1418		1998			
	1885	188	323	478	695	949	1241	1499		2515			
	1890	200	344	487	717	997	1268	1648		2546			
	1895	o. 94 / m. 210	332	476	683	950	1320	1573		2770			
Lübeck	1890	117	206	342	470	626	807			1261			Mietwohnungen
	1895	122	202	330	455	608	749	868		1235			
Magdeburg	1886	152	264	469	682		1078			2069			zu Wohnzwecken benutzte Mietwohnungen
München	1890	150	270	460	660	950	1280	1600	1800	2000	2300		abgerundete Mittelwerte
	1895	145	260	460	685	1000	1400			2000		3400	

und das kann nur auf zweierlei Weise geschehen, entweder durch Senkung der Wohnungsstandards, mag nun die Wohnung durch Umzug oder Aufnahme von Schlafgängern verkleinert werden, oder durch Senkung der übrigen Lebenshaltung. Meist wird wohl die erste Weise in Anwendung kommen; beide sind aber im Interesse der Volkswohlfahrt gleich schädlich und verwerflich.

Es soll noch in Kürze darauf hingewiesen werden, daß wir in der Statistik der leerstehenden Wohnungen, die seit einer Reihe von Jahren von verschiedenen Ämtern gepflegt wird, eine gewisse, sehr wünschenswerte Ergänzung der fünfjährigen Mietstatistik haben. Die Resultate derselben sind aber vor allem für die kleinen Wohnungen mit großer Vorsicht zu verwerten. Sehr oft z. B. wird eine Preisminderung derselben, sogar bei einer starken Abnahme des Angebotes, zu beobachten sein, die dann ihren Grund nicht in einer Senkung der Mieten, sondern in der niederen Qualität der noch nicht besetzten Wohnungen hat [1]).

Wer sind aber nun die Bewohner der von uns nach den verschiedenen Seiten hin beleuchteten sog. kleinen Wohnungen? Nur in wenigen Städten hat die Statistik die Beantwortung dieser Frage in Angriff genommen.

---

folgende kleine sehr interessante Tabelle, die ein Steigen der Mietpreise besonders in den unteren Wohnungs- und Mietklassen aufs deutlichste nachweist:

Von 100 Fällen jeder Preisklasse waren Fälle der Beharrung (A), Steigerung (B), Minderung (C) des Mietpreises:

Zahl der heizbaren Zimmer	A	B	C
1 ohne Zubehör	39,0	39,0	22,0
1 mit "	27,6	56,9	15,4
2	27,0	54,3	18,7
3	26,7	50,3	23,0
4—9	25,7	38,0	36,3
10 und mehr	29,1	41,9	29,0

Mit Ausnahme der Wohnungen von 1 hzb. Zimmer ohne Zubehör sowie der von 10 und mehr heizbaren Zimmern ist die relative Zahl der Fälle der Beharrung in allen Klassen ziemlich gleich groß, dagegen nimmt die Zahl der Fälle B von der Klasse der Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer und Zubehör, wo sie ihren Höhepunkt hat, mit der Zahl der heizbaren Zimmer ab und steigt die Zahl der Fälle C von der gleichen Klasse an. — Gleiche Untersuchung in Hamburg für 6462 Wohnungen in den Jahren 1880—1888 in Cholera in Hamburg I, 33.

[1] Ein gutes Beispiel ist Magdeburg in den Jahren 1894—1899, vgl. dazu: Silbergleit, Der Wohnungsmarkt 1894—1898; und der Wohnungsmarkt Ende Oktober 1899.

Mit der Berufsstellung der Inhaber der übervölkerten Wohnungen beschäftigte sich die Frankfurter Statistik bereits bei der Aufnahme von 1880 und 1885; bei der von 1890 hat sie dann die Frage für die Inhaber aller Wohnungen zu beantworten gesucht. Gleichfalls auf die übervölkerten Wohnungen beschränkt sich die Bearbeitung der Wohnungsaufnahme der 5 größten württembergischen Städte von 1895, die von dem statistischen Landesamte vorgenommen wurde. So bleiben uns schließlich als Material nur noch die 3 Städte München, Berlin, Frankfurt a. M. 1890. Am eingehendsten, wenigstens für 1885, hat die Berliner Statistik die Frage nach dem Berufe der Wohnungsinhaber zu beantworten gesucht, insofern sie nicht nur die Wohnungsgröße, sondern auch die Höhenlage der Wohnungen berücksichtigte und innerhalb der Berufsklassen die Selbständigen von den Unselbständigen so weit das möglich war, trennte. Auch die Münchener Statistik hat diese Scheidung festgehalten. Die Höhenlage der Wohnungen wurde von ihr allerdings nicht berücksichtigt, dafür zerlegte sie die Klasse der 1zimmrigen Wohnungen in vier Unterklassen je nach dem Besitze von Küche und Nebenräumen und kombinierte sie mit den Preisstufen der Wohnungen. Am wenigsten tief dringt die Frankfurter Statistik ein, von der wir daher unseren Ausgang nehmen wollen.

Berufsgruppen	Unter 100 Wohnungen der vorstehenden Berufsgruppen waren solche mit ? heizbaren Zimmern		
	1	2 und 3	4 und mehr
Arbeiter und Tagelöhner	53,4	45,5	1,1
Persönliche Dienstleistungen	32,6	59,2	8,2
Fuhrleute und Kutscher	32,0	59,7	8,3
Bekleidungs- und Reinigungsgewerbe	31,7	53,4	14,9
Militär	30,8	26,5	42,7
Weitere ohne nähere Bezeichnung	24,0	44,0	32,0
Holzindustrie	23,7	64,7	11,6
Stein-, Erd- und Metallarbeiter	23,6	61,8	14,6
Landwirte, Gärtner, Fischer	22,4	59,5	18,1
Baugewerbe	21,3	50,6	28,1
Textil-, Papier-, Lederindustrie	19,7	53,2	27,1
Nahrungsmittelgewerbe	15,8	50,5	33,7
Druckerei	15,2	61 9	22,9
Wirtschaftsgewerbe	14,7	46,9	38,4
Beamte, Lehrer, Schreiber	7,1	52,2	40,7
Kaufleute	6,8	29,3	63,9
Freie Berufe	6,7	24,6	68,7
Rentiers ꝛc.	6,6	25,7	67,7

Wir haben die Berufsgruppen nach dem Anteil geordnet, der auf die Klasse der von ihren besetzten 1zimmrigen Wohnungen entfällt. Bei den

letzten 3 Gruppen liegt der Schwerpunkt der Wohnungen in der Klasse der Wohnungen mit 4 und mehr heizbaren Zimmern, sie können daher als eine Abteilung für sich zusammengefaßt werden. Leider sind in den verschiedenen Berufsgruppen die Selbständigen nicht von den Unselbständigen, die Unternehmer nicht von den Arbeitern getrennt, wodurch der Wert der Zahlen in hohem Grade beeinträchtigt wird. Ebensowenig sind die Ober- von den Unterbeamten getrennt, weshalb uns die Gruppen Militär und Beamte so irrationale Zahlen geben, wie:

Militär: 30,8; 26,5; 42,7.
Beamte: 7,1; 52,2; 40,7.

Die Münchener Statistik hat diesen Fehler für eine Reihe von Gruppen vermieden. Die Resultate für 1895 folgen in der Übersicht:

Berufsgruppen	Unter 100 Wohnungen der vorstehenden Berufsgruppen waren solche mit ? heizb. Zimmern:								
	0	1				2	3	4—5	6 und mehr
		ohne Küche u. Nebenraum	mit Küche od. Nebenraum	mit Küche u. Nebenraum	Zus.				
Landwirtschaft	0,8	7,5	23,4	3,6	34,5	29,8	15,1	10,7	9,1
Selbständige im Gewerbe	0,4	7,7	13,8	4,1	25,6	29,8	25,8	14,8	3,6
Selbständ. in Handel und Verkehr	0,6	5,9	13,0	4,5	23,4	27,5	21,3	20,1	7,1
Gehilfen im Gewerbe	0,3	12,5	30,5	4,0	47,0	36,8	13,2	2,6	0,1
Geh. in Handel und Verkehr	0,4	9,6	17,8	3,0	30,4	31,9	26,2	10,2	0,9
Unständige Lohnarbeit	0,7	27,0	36,2	3,4	66,6	25,6	5,8	1,2	0,1
Civil-, Militärdienst u. Freie Berufe	0,2	3,6	8,4	3,6	15,6	23,9	28,7	22,8	0,8
Berufslose a) männlich	0,1	3,2	6,6	2,3	12,1	16,3	26,7	31,2	13,7
b) weiblich	0,1	9,1	11,1	2,8	23,0	20,8	28,7	22,1	5,3

Wenn wir die Größe der Anteile der 1zimmrigen Wohnungen als Maßstab ungünstiger Wohnungsverhältnisse anwenden, so sind die unständigen Lohnarbeiter, ihrer Stellung in der wirtschaftlichen Hierarchie entsprechend, bei weitem am schlechtesten gehaust. Von 1000 Wohnungen dieser Berufsgruppe entfallen nicht weniger als 666 in die Klasse der 1zimmrigen Wohnungen. Davon sind 270 ohne Küche und sonstige Nebenräume; 362 bestehen außer dem heizbaren Zimmer noch aus Küche oder Nebenraum, nur 34 sind mit beiden versehen. Dann folgen der Reihe nach die Gehilfen im

Gewerbe mit 470 1zimmrigen Wohnungen, die Angehörigen der Landwirtschaft mit 345, die Gehilfen in Handel und Verkehr mit 304, die Selbständigen im Gewerbe mit 256, die in Handel und Verkehr mit 234 1zimmrigen Wohnungen. Die günstigere Stellung der Gehilfen in Verkehr und Handel, zu denen auch die Beamten der großen Banken, Prokuristen, Kassierer ꝛc. gerechnet sind, gegenüber den Gehilfen im Gewerbe zeigt sich noch deutlicher in den Anteilen der höheren Wohnungsklassen. Während die Gewerbsgehilfen vor allem die 1- und 2zimmrigen Wohnungen (470 und 368 ⁰/₀₀) besitzen, haben die Gehilfen in Handel und Verkehr neben 319 ⁰/₀₀ an 2zimmrigen Wohnungen 262 ⁰/₀₀ an 3 und sogar noch 102 ⁰/₀₀ an 4- und 5zimmrigen Wohnungen aufzuweisen. Fassen wir die drei Klassen Gehilfen im Gewerbe, Gehilfen in Verkehr und Handel und unständige Lohnarbeiter zusammen und reduzieren auf die Größenklassen der Wohnungen, so finden wir, daß nicht weniger als 593 ⁰/₀₀ der 1zimmrigen, 448 ⁰/₀₀ der 2zimmrigen und 248 ⁰/₀₀ der 3zimmrigen Wohnungen von dieser kombinierten Klasse besetzt sind. Zerlegt man die 1zimmrigen Wohnungen wie oben, so entfallen 619 ⁰/₀₀ der Wohnungen ohne jeden Nebenraum, 621 ⁰/₀₀ der Wohnungen mit Küche oder Nebenraum und nur 382 ⁰/₀₀ der mit Küche und Nebenraum auf die genannte Berufsklasse, die also auch innerhalb der Klasse der 1zimmrigen Wohnungen auf die engsten, am wenigsten mit Nebenräumen ausgestatteten Wohnungen beschränkt ist. Dementsprechend fällt auch die große Mehrheit der von dieser Klasse bewohnten Wohnungen in die untersten Preisstufen. Wir können dieselben auf Grund einer ausführlichen Tabelle der Statistik von 1895 für unsere Zwecke in folgender Weise gruppieren:

(Siehe Tab. S. 380.)

Die ungleichmäßige Zusammensetzung der ersten Gruppe, deren wir schon oben in kürze gedacht haben, tritt auch in der vorstehenden Übersicht klar genug hervor. Auf der einen Seite gehören zu ihr 2335 Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer ohne jede Zubehör und in dem Preise bis höchstens 150 Mk., auf der anderen 615 Wohnungen mit 4—5 heizbaren Zimmern im Preise von über 500 Mk. Der Schwerpunkt liegt allerdings auch hier bei den 1zimmrigen Wohnungen im Preise bis zu 200 Mk.; auf diese Gruppe entfallen 8117 Wohnungen gegen 1149 der höheren Preisstufen. Bei den 2zimmrigen Wohnungen liegt die Mehrheit der Wohnungen 5684 in den Preisstufen von 151—300 Mk., während auf die unterste Preisstufe nur 1047, auf die höchsten über 300 nur 1095 entfallen. Bei den dreizimmrigen verschiebt sich die Mehrheit von 2762 Wohnungen in die beiden Preisstufen von 201—500 Mk. Die Preisstufen unter 200 Mk. enthalten

Gehilfen im Gewerbe, Handel und Verkehr	Zahl der Wohnungen mit								
	1 heizbaren Zimmer			2 heizb. Z.		3 heizb. Z.		4—5 hzb. Z.	6 und mehr
	ohne Küche u. Nebenraum	ohne Küche mit Nebenraum	mit Küche mit Nebenraum	o. N.	m. N.	o. N.	m. N.		
bis 150 Mk.	2335	3135	152	832	215	96	50	38	5
151—200 „	177	2090	228	1859	598				
201—300 „	51	689	324	1132	2095	442	350		
301—500 „	—	40	45	56	985	251	1719	273	
501 und mehr	—			4	53	5	622	615	41
Unbekannt[1] .	291	723	172	304	487	81	278	105	22
Unständige Lohnarbeit.									
bis 150 Mk.	2456	2360	76	551	105	25	12	9	—
151—200 „	66	739	80	576	195				
201—300 „	21	145	76	205	382	104	77		
301—500 „	—	9	12	8	142	38	178	37	—
501 und mehr	—			—	6	1	46	42	3
Unbekannt . .	301	554	110	256	266	45	87	36	3

nur 146, die über 500 Mk. nur 627 Wohnungen. Von 24 147 Wohnungen überhaupt, die von der genannten Berufsgruppe besetzt sind, sind

	Wohnungen	Räumlichkeitsgröße	Preisstufe	‰ aller Wohnungen
	8 117	1 heizbares Z.	bis Mk. 200	336,1
	5 684	2 heizbare Z.	Mk. 151—300	235,4
	2 764	3 heizbare Z.	Mk. 201—500	114,4
Total	16 565			685,9

Einen viel einheitlicheren Charakter, der sich auch in ihren Wohnungsverhältnissen ausprägt, trägt dagegen die Gruppe der unständigen Lohnarbeit. Nicht weniger als 5777 Wohnungen sind solche mit 1 heizbaren Zimmer und gehören den Preisstufen bis 200 Mk. an. Von den 2zimmrigen Wohnungen fallen 1427 gegen 736 denselben beiden untersten Preisstufen an. Erst in der Klasse der 3zimmrigen Wohnungen verschiebt sich die Mehrheit in die höhere Stufe von 201—500 Mk. Von 10 518 Wohnungen dieser Gruppe sind:

Wohnungen	Räumlichkeitsgröße	Preisstufe	‰
5777	1 heizbares Z.	bis Mk. 200	549,2
1427	2 heizbare Z.	„ Mk. 200	135,6
397	3 heizbare Z.	Mk. 201—500	37,7
7601			722,5

[1] Eigen-, Dienst-, Freiwohnungen, solche ohne Preisangabe und solche, deren Preisangabe für Wohnung, Läden, Gastwirtschaftsräume ꝛc. unausscheidbar vorliegt.

Tabelle XX.

Berufsgruppen	0 heizb. Z.		1 heizb. Z.		2 heizb. Z.		3 heizb. Z.	
	überhaupt	G.[1]	überhaupt	G.	überhaupt	G.	überhaupt	G.
I—IV. Landwirtsch. Gärtnerei, Fischerei	10		475		337		118	
VI. 4. Töpfer	8		708		259		80	
V. VI. Sonst. Bergbau, Steine, Erde	10		425		245		95	
VII. VIII. Metallverarbeitung, Maschinen	162	105	13 067	10 134	6 545	3645	1791	305
IX. X. Chemikalien, Heiz- u. Leuchtstoffe	4	—	424	12	275	13	194	4
XI. Textilindustrie	52	14	2 972	1 523	1 402	444	376	30
XII. Papier- und Lederindustrie	53	26	3 076	2 032	2 157	952	838	73
XIII. Holz- und Schnitzstoffe	160	101	11 714	9 096	5 358	2902	1112	194
XIV. Nahrungs- und Genußmittel	58	19	3 430	1 547	2 794	465	1181	49
XV. Bekleidung und Reinigung	557	73	24 742	4 211	11 904	1404	3495	128
XVI. Baugewerbe	96	82	9 593	8 441	4 074	2605	1139	157
XVII. Druckereien	10	5	1 633	1 301	1 475	1004	467	118
XVIII. künstlerische Betriebe für gewerbl. Zwecke	7	3	343	184	426	252	206	15
XIX. Handelsgewerbe	349	—	11 516	—	11 305	—	6935	—
XX. Versicherungs-Gewerbe	—	—	117	—	264	—	280	—
XXI. Hausiergewerbe	1	—	47	—	9	—	3	—
XXII. Verkehrsgewerbe	79	—	5 940	—	2 281	—	332	—
XXIII. Beherbergung und Erquickung	83	—	3 096	—	2 964	—	1212	—
XXIV. Schaustellungen	7	—	201	—	42	—	13	—
XXV. Persönliche Dienstleistungen	155	—	5 492	—	2 042	—	322	—
XXVI. Arbeiter ohne Gewerbeangabe	786	—	35 971	—	7 124	—	414	—
XXVII/VIII. Post, Telegr., Eisenbahn	21	—	2 509	—	3 793	—	1741	—
XXIX. Heilpersonal	7	—	318	—	235	—	221	—
XXX. Lehrer	1	—	283	—	731	—	958	—
XXXI. Künste	11	—	646	—	735	—	492	—
XXXII. Litteratur u. Presse	11	—	286	—	459	—	288	—
XXXIII. Kirche	1	—	50	—	97	—	82	—
XXXIV/V. VI. 1, 3. VIII. Staats- u. Gemeindeverwaltung	17	—	2 681	—	4 959	—	2639	—
XXXVI, 2 c Rechtsanwälte	—	—	2	—	14	—	22	—
XXXVII. Landheer und Flotte	4	—	592	—	394	—	138	—
XXXIX. Ohne Beruf	198	—	6 534	—	4 849	—	4738	—
XL. Ohne Berufsangabe	72	—	3 892	—	2 012	—	664	—

[1] G. = Gesellen, Gehilfen.

Wir kommen schließlich zu Berlin. (Vergl. Tabelle S. 381.)

Von den 2974 Wohnungen ohne heizbare Zimmer entfallen 428 = 143,9 ‰ auf die Gehilfenklasse der Berufsgruppen VII—XVIII; 349 = 117,3 ‰ auf Gruppe XIX Handelsgewerbe, 155 = 52,1 ‰ auf Gruppe XXV Persönliche Dienstleistungen, 786 = 264,3 ‰ auf XXVI Arbeiter ohne Gewerbsangabe und 198 = 66,6 ‰ auf Gruppe XXXIX Berufslose.

Etwas eingehender müssen wir uns mit den drei anderen Wohnungsklassen beschäftigen. Wir haben daher auch die relative Verteilung der Wohnungen gleicher Wohnungsklassen auf die verschiedenen Berufsklassen berechnet. Darüber giebt die folgende Tabelle Aufschluß, wobei wir noch bemerken, daß die Zahlen unter 5 ‰ nicht berücksichtigt sind.

Bei den Industrien VII—XVIII sind die von Gesellen und Gehilfen besetzten Wohnungen speciell ausgeschieden worden. Von den 1 zimmrigen Wohnungen gehören 269,3 ‰ zu dieser Klasse, von den 2 zimmrigen 168,2 ‰ und von den 3 zimmrigen 30,6 ‰. Mit der Zahl der heizbaren Zimmer fällt also der Anteil der Gesellenwohnungen ganz rapide. Ebenso tritt dieselbe Erscheinung bei den Arbeitern ohne Gewerbeangabe hervor. Diese Berufsgruppe besetzt von den 1 zimmrigen Wohnungen allein 235,9 ‰, von den 2 zimmrigen dagegen nur 87,1 ‰ und von den 3 zimmrigen 12,7 ‰, d. h. ihre Wohnungsverhältnisse sind noch ungünstiger als die der Gesellen und Gehilfen. Beide Klassen zusammen besetzen mehr als die Hälfte aller 1 zimmrigen Wohnungen. Dabei ist noch zu berücksichtigen, daß in der Gruppe XV Bekleidung und Reinigung die große Mehrheit der Heimarbeiter offenbar nicht unter den Gesellen und Gehilfen sondern unter der auf die ganze Gruppe entfallenden Gesamtzahl erscheint. Nur so lassen sich die beiden Zahlen, 162,2 ‰ der ganzen Gruppe gegen 27,6 ‰ der Gesellenklasse, erklären.

Bei den 2 zimmrigen Wohnungen sinkt der Anteil dieser beiden Klassen auf 255,3 ‰ herab. Der höchste Anteil an dieser Wohnungsklasse entfällt auf die Gruppe XV Bekleidung und Reinigung, ihr folgt Gruppe XIX Handelsgewerbe mit 138,3 ‰. Die Berufsgruppe Staat- und Gemeindeverwaltung ist mit 60,6 ‰ beteiligt, in der Hauptsache wohl Wohnungen der Unterbeamten.

Der Anteil des Handelsgewerbes steigt bei der Klasse der 3 zimmrigen Wohnungen auf 213,4 ‰. Der Reihe nach folgen dann die Gruppe XXXIX der Berufslosen mit 145,8 ‰ und die des Bekleidungsgewerbes mit 107,5 ‰. Dagegen sind die beiden Gruppen der Gesellen und Arbeiter auf die unbedeutende Zahl von 43,3 ‰ herabgegangen.

	1 heizbares Zimmer		2 heizbare Zimmer		3 heizbare Zimmer	
	überh.	G.	überh.	G.	überh.	G.
VII. VIII. Metallverarbeitung, Maschinen	85,7	83,7	80,0	44,5	52,9	9,4
IX. X. Chemikalien 2c.	2,8	—	3,3	—	6,0	—
XI. Textilindustrie	19,5	10,0	17,1	5,4	11,5	—
XII. Papier-Lederindustrie	20,2	13,3	26,4	11,6	25,7	2,2
XIII. Holzstoffe	76,8	59,6	65,5	35,5	34,2	6,0
XIV. Nahrungs- u. Genußmittel	22,5	10,1	34,2	5,7	36,3	1,5
XV. Bekleidung, Reinigung	162,2	27,6	145,6	17,2	107,5	3,1
XVI. Baugewerbe	62,2	55,3	49,8	31,9	35,0	4,8
XVII. Druckereien	10,7	8,5	18,0	12,3	14,4	3,6
XVIII. Künstl. Betriebe für gewerbl. Zwecke	2,2	1,2	5,2	3,1	6,3	—
XIX. Handelsgewerbe	73,8		138,3		213,4	
XX. Versicherungsgewerbe	—		—		8,6	
XXII. Verkehrsgewerbe	38,9		27,9		10,2	
XXIII. Beherbergung, Erquickung	20,3		36,2		37,3	
XXV. Persönl. Dienste	36,0		24,9		9,9	
XXVI. Arbeiter ohne Gewerbeangabe	235,9		87,1		12,7	
XXVII/VIII. Post, Telegr., Eisenb.	16,4		46,1		53,6	
XXIX. Heilpersonal	—		—		6,8	
XXX. Lehrer	—		8,7		29,5	
XXXI. Künste	—		9,0		15,1	
XXXII. Litteratur u. Presse	—		5,6		8,9	
XXXIV/VIII. Staats- u. Gemeindeverwaltung	17,6		60,6		8,1	
XXXIX. Ohne Beruf	42,8		59,3		145,8	
XL. Ohne Berufsangabe	25,5		24,6		20,4	

Zur Ergänzung dieser Übersicht führen wir noch für einzelne Berufsklassen die Reduktionen auf die Berufsgruppen an:

Berufsgruppen	Von 1000 Wohnungen nebenstehender Berufsgruppe sind Wohnungen mit ? heizbaren Zimmern				
	0	1	2	3	4 u. mehr
	heizbaren Zimmern				
VII/XVIII. Gesellen und Gehilfen	8	718	252	20	2
XXV. Persönliche Dienstleistung	19	662	271	39	9
XXVI. Arbeiter ohne Gewerbeangabe	18	811	161	9	1
XXVII/VIII. Post, Telegraph, Eisenbahn	2	285	434	199	81
XXXIV/VIII. b. Subalterne Beamte	2	212	422	222	143
XV. Wäsche, Näherei, Putz	18	667	209	65	41

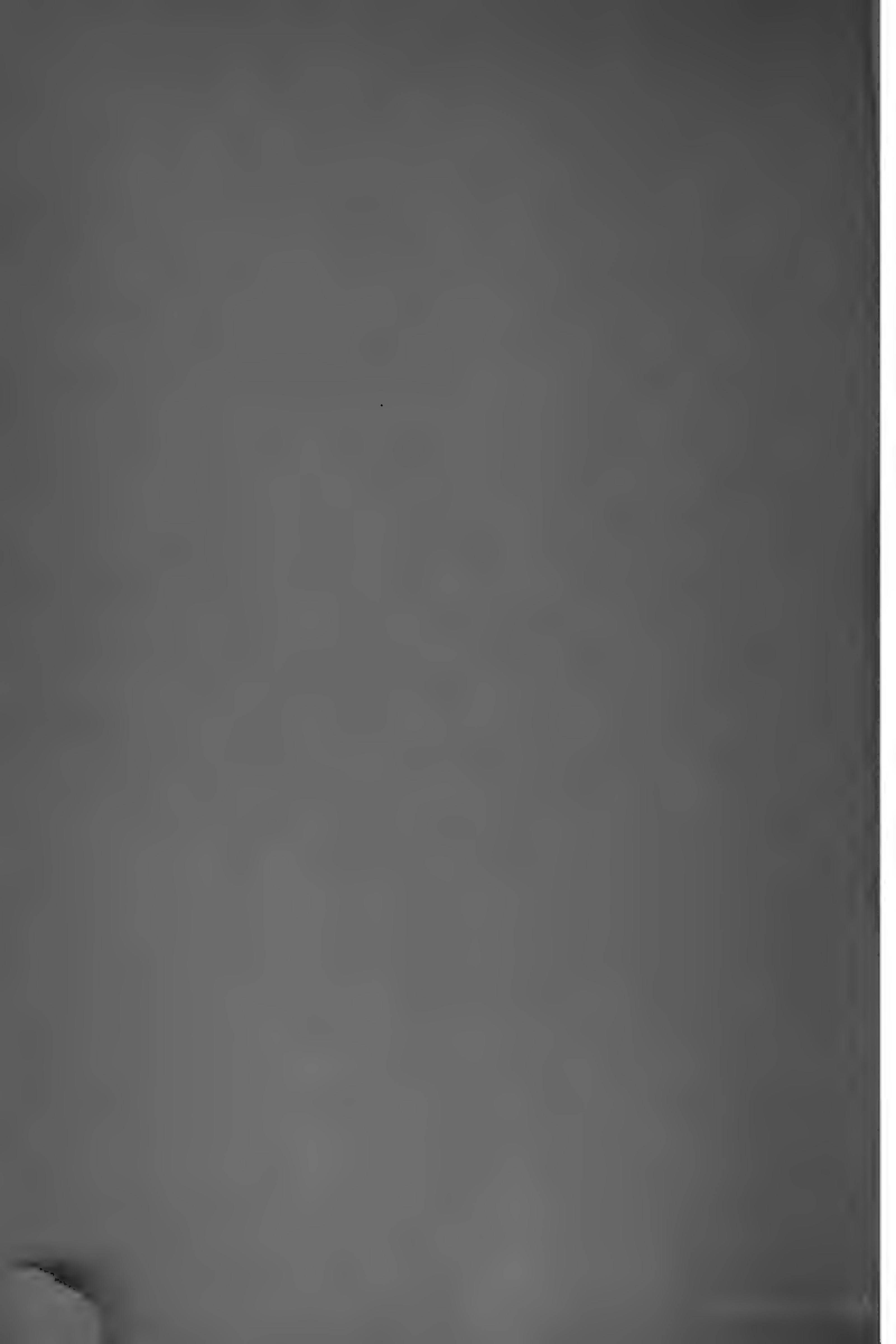
Diese Reduktionszahlen sind nicht weniger deutlich und interessant, als die unsrer vorhergehenden Tabelle. Sie zeigen aufs klarste, wie sehr die 1zimmrige Wohnung in den Berufsgruppen der Gesellen und Gehilfen der Industrien VII—XVIII, in der Klasse der Arbeiter ohne Gewerbsangabe und in der Gruppe XXV Persönliche Dienstleistungen vorherrscht. Auf einer höheren Stufe der Wohnungsverhältnisse stehen die Unterbeamten der Staats- und Gemeindeverwaltung, sowie die Angehörigen der Gruppen XXVII und XXVIII Post, Telegraph, Eisenbahn, in der Hauptsache ebenfalls staatliche Unterbeamte. Bei ihnen wiegt die 2zimmrige Wohnung vor; 1- und 2zimmrige Wohnungen zusammen genommen, beanspruchen aber doch noch ca. 2/3 aller Wohnungen der genannten Berufsklassen.

Auch in der Stockwerkslage der Wohnungen kommt der ungünstige Charakter der Wohnverhältnisse der behandelten Berufsklassen zu klarem Ausdruck:

	Erdgeschoß und Halbstock	I. Stock u. mehrere Stockwerke	II. u. III. Stock	IV. u. V. Stock	Keller
Alle Berufsklassen	160,5	198,2	393,5	155,6	92,2
Gesellen und Gehilfen . . .	99,0	152,1	434,3	243,8	70,8
Arbeiter ohne Gewerbeangabe	113,8	148,0	381,3	243,7	113,2
Niedere Beamte	118,9	210,2	511,2	125,3	34,4

Am ungünstigsten ist wiederum die Lage der Arbeiter ohne Gewerbsangabe; sie bleiben in den unteren Stockwerklagen bedeutend unter dem allgemeinen Durchschnitt, übertreffen denselben dagegen ganz beträchtlich in den höheren (IV. und V. Stock) sowie in der ungünstigen Kellerlage. Nicht viel besser sind die Gehilfen in dieser Beziehung gestellt, mit der Ausnahme, daß bei ihnen die Kellerwohnungen noch unter dem allgemeinen Durchschnitt bleiben. Die Mehrzahl ihrer Wohnungen liegt im II. und III. Stock, dann im IV. und V. Ähnlich bei den niederen Beamten; doch sind wir hier wiederum auf einer höheren Stufe der Wohnungsverhältnisse. Die Wohnungen im IV. und V. Stock treten weiter zurück; sie bilden nur mehr den 8. Teil aller Wohnungen gegen ca. 1/4 bei den beiden vorausgehenden Gruppen.

Pierer'sche Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.



Schriften

des

Vereins für Socialpolitik.

XCV.

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage.

Erster Band. Zweite Abteilung.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.

Neue Untersuchungen

über die

Wohnungsfrage

in Deutschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

Erster Band.

Deutschland und Österreich.

Erster Band. Zweite Abteilung.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1901.

Vorwort.

Im vorliegenden Bande war die Durchführung des Programmes mit besonders großen Schwierigkeiten verbunden, da mehrere bereits gewonnene Mitarbeiter wieder absagten. So zuerst Herr Oberbürgermeister Gaßner, Mainz, der den Abschnitt „Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen" neben Herrn Medizinalrat Reincke übernommen hatte und für den endlich in Herrn Oberbürgermeister Zweigert, Essen, ein ebenfalls sehr kompetenter Ersatzmann gefunden wurde. Für Herrn Oberbaurat Prof. Baumeister in Karlsruhe, der den Abschnitt „Bauordnung" für Deutschland übernommen hatte, aber aus Gesundheitsrücksichten nicht ausführen konnte, trat in liebenswürdigster Weise Herr Geh. Baurat Stübben, unterstützt von Herrn Stadtbauinspektor Schilling, ein, und für Herrn Hofrat Prof. F. v. Gruber, der die Bauordnung für Österreich übernommen hatte, der von ihm als Ersatz gewonnene Herr Architekt Simony. Herr Stadtrat Dr. Flesch zog nachträglich Herrn Rechtsanwalt Dr. Zirndorfer als Mitarbeiter zu. Die Arbeit von Pfersche wurde durch Herrn Prof. Dr. v. Philippovich vermittelt.

Dieser Band bringt zugleich einen Nachtrag zur ersten Abteilung des ersten Bandes: eine Ergänzung der Abhandlung von Andreas Voigt, die nicht minder Aufsehen erregen wird als diese selbst, während die Ausdehnung der wohnungsstatistischen Untersuchungen H. Lindemanns auf Wien und Pest für den Verhandlungsband zurückgestellt werden mußte.

Freiburg i. B., den 15. August 1901.

Carl Johannes Fuchs.

Inhaltsverzeichnis
zum ersten Bande zweite Abteilung.

Erster Teil.
Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen (inkl. Sanierung oder Beseitigung ungesunder Quartiere).

Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen.

Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung.

Die Bauordnung.

Die Bauordnung (Österreich).

Das Mietrecht in Deutschland.

Das Mietrecht in Österreich.

Berichtigungen.

In Band XCIV Seite 1 streiche auf dem Vortitel die Ziffer I.

In Band XCVI Seite VII Zeile 4 von oben lies:

Zweiter Teil (statt erster).

Erster Teil.

Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln
zur
Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen (inkl. Sanierung oder Beseitigung ungesunder Quartiere).

Von

Medizinalrat Dr. J. J. Reincke in Hamburg.

Als der Verein für Socialpolitik im Jahre 1886 auf Anregung des damaligen Oberbürgermeisters von Frankfurt a. M. Dr. Miquel beschloß, eine Reihe von Abhandlungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in deutschen Großstädten zu veranlassen und zu veröffentlichen [1] und in demselben Jahre dieses Thema auch zu einem Hauptverhandlungsgegenstande auf seiner Versammlung in Frankfurt a. M. [2] machte, zeigte sich schon volles Einverständnis darüber, daß ein den Anforderungen der Gesundheitspflege und Sittlichkeit entsprechendes Wohnen nur zu erreichen sei, wenn nicht nur die Herstellung der Wohnungen, sondern auch die Benutzung derselben durch behördliches Eingreifen geregelt wird. Derselbe Gedanke wurde einige Jahre später, wieder unter Führung Miquels, vom Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege aufgenommen und auf seinen Jahresversammlungen in Frankfurt a. M. 1888 [3], Straßburg 1889 [4], und Leipzig 1891 [5] weiter ausgebaut. In Frankfurt wurde eine „einheitliche Gesetzgebung für ganz Deutschland oder mindestens für die Einzelstaaten für möglich und dringend erwünscht erklärt" und gefordert, eine solche Gesetzgebung müßte „das Bewohnen unzweifelhaft ungesunder Wohnungen verbieten und unter den nötigen Garantien für die Eigentümer zur Durchführung dieses Verbotes den Polizei- und Kommunalbehörden genügende Befugnisse einräumen, insbesondere die Beachtung der baupolizeilichen Zweckbestimmung

---

[1] Schriften des Vereins für Socialpolitik Band 30, 31.

[2] Schriften des Vereins für Socialpolitik Band 33.

[3] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 21 Seite 41.

[4] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 22 Seite 58.

[5] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 24 Seite 107.

bei der Benutzung der Lokalitäten sichern", und „vor allem die gesundheitswidrige Überfüllung der Mietwohnungen und die übermäßige Verringerung des Luftraumes namentlich in Schlafstellen zu verhindern geeignet sein."

Ein Jahr später in Straßburg wurde näher in das Detail eingegangen und ein Entwurf zu „reichsgesetzlichen Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens" beraten und angenommen, der in seinem vierten Abschnitte von der „Benutzung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen" handelt. Noch weiter in die Einzelheiten gingen die von dem Referenten Stübben (Köln) und Zweigert (Essen) auf den Leipziger Versammlungen aufgestellten Thesen, die sich namentlich auch mit der Frage der Behörden beschäftigten, welche die Benutzung der Wohnungen zu überwachen haben, und in der von der Versammlung angenommenen Resolution gipfelten, daß sich „zur Handhabung der sanitären Wohnungspolizei die Errichtung örtlicher Wohnungsämter mit näher abzugrenzenden Kompetenzen empfiehlt".

Solchen theoretischen Erörterungen, die auch noch an manchen anderen Stellen gepflogen wurden, folgten in verschiedenen deutschen Staaten Versuche zum praktischen Vorgehen, über welche in der Kölner Versammlung des vorgenannten Vereins im Jahre 1898[1] eingehend berichtet wurde. Leider aber war von dem erhofften Reichsgesetz noch immer nichts in Sicht, weshalb man zu dem resignierten Beschlusse kam, „die einzelnen Staatsregierungen des Deutschen Reiches zu ersuchen, ohne Verzug entweder ihre Bezirksregierungen anzuweisen, die Wohnungsbeaufsichtigung durch Polizeigesetz zu regeln, oder, sofern die Gleichartigkeit der Verhältnisse eine einheitliche Regelung für das Staatsgebiet ermöglicht, ein Landesgesetz darüber zu erlassen." Dieser Aufforderung ist man an mehreren Stellen nachgekommen, während andere sich dazu vorbereiten, so daß jetzt schon eine ganze Reihe recht verschiedener Gesetze und Verordnungen über diese Materie vorliegt.

Gleichsam als Vorläufer dieser behördlichen Maßnahmen können die verschiedenen Gesetze und Polizeiverordnungen gelten, welche sich mit der Regelung des Kost- und Quartiergängerwesens, des Schlafstellenwesens und der Sorge für Unterkunftsräume der in gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben beschäftigten Arbeiter und Arbeiterinnen befassen. Unter denselben sind zu nennen ein Braunschweigisches Gesetz vom 8. April 1892 und die Polizei-Verordnungen für Düsseldorf und Arnsberg vom 28. Juli bezw. 11. Januar 1879, für Potsdam vom 20. Dezember 1891, für den

[1] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 31 Seite 219.

Regierungsbezirk Oppeln vom 28. Dezember 1891, für Berlin vom 19. Januar 1893, Bernburg, Hildesheim, Mecklenburg-Schwerin 1893 u. s. w., die zum Teil schon an die Stelle älterer Verordnungen aus dem Anfange der achtziger Jahre getreten sind.

Die Mehrzahl dieser Verordnungen ist ersichtlich unter dem Einfluß der Verhandlungen des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Stuttgart 1879 und in Hamburg 1880 „über die Anforderungen der Hygiene an Kost- und Logierhäuser" bezw. über die „Hygienischen Anforderungen an Schläferherbergen" entstanden und erfüllt im wesentlichen die dort aufgestellten Forderungen auf vorgängige Genehmigung der Behörde, Trennung der Geschlechter, Gewährung eines bestimmten Luftkubus an den Einzelnen, ausreichende Ventilation, Reinlichkeit und Ordnung; von einer regelmäßigen Beaufsichtigung der benutzten Räume aber ist noch nirgends die Rede.

Die behördlichen Maßnahmen zu einer allgemeinen Beaufsichtigung der Wohnungen sind neueren Datums, obgleich die rechtlichen Grundlagen dazu, in manchen Staaten recht weit in die Vergangenheit zurück reichen; es war von diesen Rechten bis dahin nur wenig oder gar kein Gebrauch gemacht worden. So begründet sich das Vorgehen in Preußen nach den Ausführungen von Zweigert[1] und Marx[2] auf § 60 Titel 17 Teil II des Allgemeinen Landrechtes, welcher lautet: „Die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publikum oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahren zu treffen, ist das Amt der Polizei." Auf Grund dieser Befugnis ist die Polizei in der Stadt Posen[3] seit 1892 vorgegangen, während im Regierungsbezirk Düsseldorf eine ausdrückliche Polizeiverordnung über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen vom 21. November 1895 bezw. 25. Mai 1898 erlassen wurde unter Bezugnahme auf § 137 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung[4] und die §§ 6, 12 und 15

---

[1] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 24 Seite 86.

[2] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 31 Seite 249.

[3] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 29 Seite 455.

[4] Dieser Paragraph handelt von den Befugnissen der Oberpräsidenten und Regierungspräsidenten zum Erlaß von Polizeivorschriften.

des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 [1], vom Regierungspräsidenten in Lüneburg auf Grund derselben gesetzlichen Unterlagen am 8. November 1898.

In Württemberg begründet sich die Befugnis, gegen ungesunde Wohnungen vorzugehen, auf Artikel 32 des Polizeistrafgesetzbuches vom 27. Dezember 1871: „Mit Haft bis zu 14 Tagen oder mit Geld bis zu 20. Thalern wird bestraft ..... 5. Wer außer den im Strafgesetzbuch und im gegenwärtigen Gesetz besonders bezeichneten Fällen der von der Polizeibehörde zur Verhütung von Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen erlassenen Anordnungen zuwider handelt." Um die Kompetenz der Polizeibehörden außer allen Zweifel zu stellen, wurde später in das Gesetz betreffend die Abänderung des Polizeistrafrechtes vom 4. Juli 1898 der folgende Artikel 29a aufgenommen: „Hauseigentümer oder deren Stellvertreter, Arbeitgeber und Dienstherren werden, wenn sie der ergangenen polizeilichen Aufforderung zur Beseitigung erheblicher, die Gesundheit oder die Sittlichkeit gefährdender Mißstände in den von ihnen vermieteten, oder Arbeitern, Lehrlingen oder Dienstboten zum Aufenthalt oder zum Schlafen angewiesenen Räumlichkeiten binnen angemessener, in der Aufforderung zu bezeichnender Frist nicht nachkommen, oder solche Räumlichkeiten dem polizeilichen Verbot zuwider weiter benutzen lassen, mit Geldstrafe bis zu 150 Mk. oder mit Haft bestraft."

In Baden ist die Verordnung vom 8. Juli 1874: die Sicherung der öffentlichen Gesundheit und Reinlichkeit betreffend, welche unter dem 10. December 1896 eine neue Fassung erhalten hat, maßgebend. § 12 derselben lautet: „Der Bezirksrat kann nach Benehmen mit dem Gemeinderate zeitweilige Untersuchungen der Wohngebäude anordnen, um die Abstellung bauordnungswidriger, gesundheitsschädlicher oder die Sittlichkeit gefährdenden Zustände in den zum Wohnen dienenden, insbesondere zum Vermieten benutzten oder Arbeitern (Gesellen, Gehilfen, Lehrlingen, Dienstboten rc.) zum Aufenthalt oder Schlafen zugewiesenen Räumen herbeizuführen. Solche Untersuchungen sind durch den Ortsgesundheitsrat der größeren Städte oder besondere Kommissionen vorzunehmen, in welche jedenfalls der Bezirksarzt, der Bezirksrat dem die Gemeinde zugewiesen ist, ein Mitglied des Gemeinderats und ein Bauverständiger zu berufen ist. Die Kommission

[1] § 6: „Zu den Gegenständen der ortspolizeilichen Vorschriften gehören:

f. Sorge für Leben und Gesundheit ....,

h. alles andere, was im besonderen Interesse der Gemeinde polizeilich angeordnet werden muß."

§§ 12 und 15 enthalten formelle Bestimmungen.

hat dem Bezirksrat über die wahrgenommenen Mißstände und die Mittel zur Abhilfe zu berichten."

„Sind die Mißstände eine Folge der Handlungen oder Unterlassungen der Hauseigentümer oder der an Stelle der letzteren verantwortlichen Personen (Stellvertreter, Mieter ꝛc.), so wird der Bezirksrat nach Maßgabe der bestehenden politischen Vorschriften bestimmen, in welcher Weise und in welchen Fristen diese für Abhilfe zu sorgen haben. Wird der Auflage nicht entsprochen, oder ist eine Abhilfe nicht thunlich, so kann der Bezirksrat die weitere Benutzung der betreffenden Räume zu den bezeichneten Zwecken untersagen."

„Die Anordnung über die zeitweilige Untersuchung der Wohnungen ist nach Bestimmung des Bezirksamtes vor Beginn der Untersuchung in ortsüblicher Weise bekannt zu geben, unter Bezeichnung der Tageszeiten, zu welchen die Untersuchung vorgenommen werden soll."

„Dem Bezirksamt sowie der Ortspolizeibehörde bleibt es vorbehalten, die Untersuchung einzelner Wohngebäude oder Wohnungen anzuordnen, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß daselbst Mißstände der im Absatz 1 bezeichneten Art vorhanden sind oder wenn dies zur Überwachung des Vollzugs der zur Abstellung solcher Mißstände erlassenen Auflagen erforderlich ist. Auf solche Fälle findet die Vorschrift des dritten Absatzes keine Anwendung."

In Bayern hat neuerdings, im Jahre 1900, der Artikel 73 des Polizeistrafgesetzbuches vom 26. Dezember 1871 in den Absätzen II und III die folgende Fassung erhalten: „Gleicher Strafe unterliegt, wer den Verordnungen, ober- und ortspolizeilichen Vorschriften zuwider handelt, welche aus Rücksichten auf die Gesundheit oder Sittlichkeit über das Beziehen neu hergestellter Wohnungen oder Wohnungsräume, über die Beschaffenheit und die Belegung von Wohnungen oder Wohnungsräumen und über die polizeiliche Beaufsichtigung des Wohnungswesen erlassen sind."

In den Fällen des Absatzes I und II hat der Richter zu erkennen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, „die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes beziehungsweise die Räumung der vorschriftswidrigen Wohnung zu verfügen," während der Paragraph früher nur von den Abtritt, Dung- und Versitzgruben und dem Beziehen neuer Wohnungen gehandelt hatte.

Aus Sachsen liegt eine Wohnungsordnung der Stadt Dresden vom 25. Januar 1898 vor, welche vom Rate der Stadt offenbar auf Grund allgemeiner Befugnisse der Polizei erlassen und am 1. April 1899 in Kraft getreten ist.

Einen von dem Wege der Polizeiverordnungen abweichenden Weg ist man im Großherzogtum Hessen und in Hamburg gegangen, wo eigene Gesetze über diese Materie erlassen sind, in Hessen das Gesetz, die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen betreffend vom 1. Juli 1893, in Hamburg das Gesetz, betreffend die Wohnungspflege vom 8. Juni 1898.

In Straßburg ist man auf Grund eines älteren französischen Gesetzes, betreffend die Untersuchung der Gesundheitsverhältnisse ungesunder Wohnungen vom 13 April 1850 vorgegangen, indem man im April 1894 die durch das Gesetz vorgesehene Kommission bildete.

Aus diesen verschiedenen Verordnungen und Gesetzen sollen nachstehend die wichtigsten Punkte hervorgehoben werden.

1. Die an die Wohnungen zu stellenden Anforderungen.

a) Die Beschaffenheit der Wohnungen.

Der ersten Frankfurter Forderung von Miquel, daß „die Beachtung der baupolizeilichen Zweckbestimmung bei Benutzung der Lokalitäten zu sichern“ sei, genügt keines der bestehenden Gesetze und Verordnungen, vielleicht weil man diese Forderung als selbstverständlich und auf Grund der bestehenden Baupolizeigesetze ohne weiteres durchführbar angesehen hat. Das mag auch vieler Orten nach dem Wortlaut der Baupolizeigesetze möglich sein, aber nicht überall, denn in Hamburg hat ein Erkenntnis des Oberlandesgerichts vom Jahre 1892 allen Maßnahmen der Behörden, welche auf dieser Voraussetzung fußten, ein Ende gemacht, indem es erklärte, daß das Baupolizeigesetz sich nur an die Bauenden wende, und daß die Art und Weise der Benutzung nicht Gegenstand der Bestimmungen dieses Gesetzes sei.

Vielleicht ist eine Bestimmung im Sinne der Miquelschen Forderung auch um deswillen nirgends aufgenommen, weil sie doch nur Wert für die Wohnungen haben würde, welche auf Grund neuerer und guter Baupolizeigesetze entstanden sind, während sie älteren Bauten gegenüber versagen muß. Welche Räume hat man nicht in früheren Zeiten als für Wohn- und Schlafzwecke zulässig angesehen? Wie viel schauderhafte Wohnräume sind namentlich in den Zeiten entstanden, als zuerst der moderne Etagenbau über die Städte hereinbrach und kein Baupolizeigesetz auf diese Erscheinung vorbereitet war. In Hamburg haben wir das im weitesten Maßstabe nach dem großen Brande von 1842 erlebt und kaum eine Stadt ist ganz davon verschont geblieben. Wie

lange hat es an vielen Stellen gedauert, bis die übermäßigen Häuserhöhen an schmalen Straßen, die engen, sogenannten Lichthöfe, die dunklen Treppen, Hinterzimmer, Küchen, Speisekammern, die mitten im Hause gelegenen ventilationslosen Klosetts unmöglich gemacht wurden? Vor Erlaß der neueren Gesetze taufte man die Hinter- und Durchgangszimmer noch nicht Schrank-, Bade-, Garderobenzimmer, sondern ganz unverfroren als Eß-, Schlaf- oder Dienstbotenzimmer. Wie würde man in solchen Fällen, wo gar kein Widerspruch mit der ursprünglichen Zweckbestimmung vorliegt, gegen die fernere Benutzung dieser Räume zu Wohnzwecken einschreiten können, wenn man nicht noch andere Kriterien zur Hand hätte; denn die Gerichte würden doch widersprechen, wenn man die ursprüngliche Zweckbestimmung nach der Absicht späterer Baupolizeigesetze korrigieren wollte.

Und wie wollte man die Zweckbestimmung verwerten bei solchen Wohnungen, die zwar völlig gesundheitsmäßig erbaut, aber durch spätere Nachbarbauten von Luft und Licht abgeschnitten sind. Wie viel niedrige kleine Häuschen der alten Städte sind nur dadurch zur Bewohnung ungeeignet geworden, daß die zugehörigen Gärten oder Nachbargrundstücke rücksichtslos bis nahe vor die Fenster mit hohen Etagenhausbauten oder Fabriken besetzt wurden? Da ist ein Einschreiten nur möglich, wenn nicht nur eine der Zweckbestimmung entsprechende Benutzung, sondern auch ganz bestimmte Eigenschaften von den Wohnungen verlangt werden, um sie als bewohnbar bezeichnen zu können.

Unter diesen Eigenschaften ist die vornehmste, daß in ausreichender Weise für L u f t - und L i c h t z u t r i t t gesorgt ist. Dafür ist es notwendig, daß die Räume direkt ins Freie mündende, leicht zu öffnende Fenster haben, daß die Fenster in einem angemessenen Größenverhältnis zu dem zugehörigen Raum stehen und daß der Einfallswinkel für das Licht nicht unter ein bestimmtes Maß hinuntergeht.

Für das Fenstermaß hat der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege in seinen Verhandlungen in Straßburg im Jahre 1898 vorgeschlagen, daß die lichtgebende Gesamtfläche der Fenster mindestenstes ein Zwölftel der Grundfläche des Zimmers betragen soll. Diese Forderung ist in die Düsseldorfer Verordnung übergegangen, jedoch nur für Schlafräume und mit der Ausnahme, daß bei Wohnungen, welche bei Erlaß der Verordnung schon bestehen, ausnahmsweise auch ein Verhältnis von 1 : 15 genügen soll, bei Speicherräumen mit abgeschrägten Decken sogar ein Verhältnis von 1 : 20. Auch wird ausdrücklich gesagt, daß alle Schlafräume „mindestens mit einem unmittelbar ins Freie führenden aufschließbaren Fenster versehen sein müssen."

Lüneburg verlangt unter Gestattung von Ausnahmen ein ebenso beschaffenes Fenster, dessen Größe mindestens den 12., bei schrägen Dachwohnungen mindestens den 15. Teil der Fußbodenfläche betragen muß.

In Hamburg wurde vom Senat ein Verhältnis von 1 : 10 beantragt, doch erhielt das Gesetz leider nur die Fassung: „Alle Wohnungen müssen in ausreichender Weise durch Tageslicht erhellt und mit Vorrichtungen zur Zuführung frischer Luft versehen sein."

Die Dresdener Wohnungsordnung verlangt, daß die Wohnräume „hinlänglich hell" sein sollen, und ferner, daß „jeder Wohnraum mit mindestens einem nach dem Freien zu öffnenden, genügend großen Fenster versehen sein soll."

Im Hessischen Gesetz fehlen alle bezüglichen Bestimmungen, doch ist den Polizeibehörden das Recht von Normativbestimmungen gegeben. Meines Wissens sind indessen noch keine erlassen.

Betreffs des Einfallwinkels für das Licht bestehen nirgends Vorschriften.

Der Straßburger Vorschlag, daß in Schlafräumen für jede Person ein Minimum von lichtgebender Fensterfläche festgesetzt werden solle, hat nirgends Nachachtung gefunden.

So ist thatsächlich die Beurteilung über die ausreichende Luft- und Lichtzufuhr zu den Wohnräumen fast überall noch in das billige Ermessen der beaufsichtigenden jeweiligen Organe gestellt.

Noch viel unbestimmter lauten die Vorschriften über andere Eigenschaften der Wohnung.

Dresden verlangt, daß die Wohnungen sich „in einem gesundheitsmäßigen Zustande befinden," daß sie „hinlänglich groß", und „zugänglich" sein sollen, „daß ihre Wände und Verschlüsse gegen die Unbilden der Witterung genügenden Schutz bieten."

Düsseldorf, daß die Schlafräume mit einer Thür verschließbar sein sollen, daß sie nicht mit Abtritten in offener Verbindung stehen, daß ihr Fußboden durch gute, dauerhafte Holzdielung oder anderweitige zweckmäßige Vorrichtungen (Estrich, Plattenbelag u. s. w.) vom Erdboden getrennt sein soll; Hamburg und Hessen geben den Behörden nur das Recht, gegen gesundheitsschädliche Wohnungen einzuschreiten, ohne den Begriff der Gesundheitsschädlichkeit näher zu definieren, wobei indessen bezüglich Hessens auf das oben erwähnte Recht der Polizeibehörden zu verweisen ist.

Das in Straßburg vorgeschlagene Verbot von Kellerwohnungen ist nur im Regierungsbezirke Lüneburg unter Gestattung von Ausnahmen erlassen, ebenso

finden sich allein in der Lüneburger Verordnung einige Bestimmungen über den baulichen Zustand der Wohnungen.

Etwas näher behandelt werden, wenigstens in einigen Gesetzen, die Fragen der Aborte, der Wasserversorgung und der Trockenheit der Wohnungen.

In Bezug auf die Aborte verlangt Düsseldorf „für jedes Haus mindestens einen direkt zugänglichen, verschließbaren, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehenden Abort." Dresden „für je 3 Familien oder für 10 einzelstehende Personen wenigstens einen Abort". Lüneburg für je 2 Wohnungen unter Gestattung von Ausnahmen einen eigenen verschließbaren Abort, der mit Wohn- und Schlafräumen oder Küchen nicht in offener Verbindung stehen darf. In dem Hamburger Gesetz heißt es, daß der Vermieter dafür zu sorgen hat, daß den Bewohnern der Mietwohnungen eine genügende Anzahl mit Dunstabzug versehener Aborte zur Verfügung steht, und ferner daß die Wohnungspfleger „ihr Augenmerk auf die mechanischen Einrichtungen zur Versorgung der Grundstücke, der Baulichkeiten und Wohnungen mit Wasser, sowie zur Entwässerung derselben zu richten haben."

Mit dieser letzteren Bestimmung ist für Hamburg die Wasserversorgung erledigt, da das Gesetz von der Voraussetzung ausgeht, daß jedes Haus an die Wasserleitung angeschlossen ist, während es in Düsseldorf ausdrücklich heißt: „eine genügende Versorgung der Bewohner mit gesundem Wasser muß vorgesehen sein", und Lüneburg eine Gelegenheit zur Beschaffung gesunden Trinkwassers, wie auch zur unschädlichen Entfernung des Schmutzwassers fordert.

In den andern Gesetzen findet sich garnichts.

Betreffs der Trockenheit der Wohnungen verpflichtet Hamburg den Grundeigentümer, Vorkehrungen zum Schutze gegen eindringende Feuchtigkeit zu treffen und bestimmt ferner, „daß durch Neubauten oder größere Umbauten neuhergerichtete Wohnungen erst in Benutzung genommen werden dürfen, nachdem dieselben fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind" und daß die Wohnungspfleger auf die Trockenheit bei Neubauten zu achten haben; Lüneburg schreibt eine bestimmte Höhe des Fußbodens über dem Grundwasserstand vor und daß die Wohnung „nicht derart feucht sein darf, daß sie gesundheitsschädlich für die Bewohner ist": Dresden verlangt „trockene" Wohnungen, die anderen Gesetze und Verordnungen nichts der Art.

Die große Dürftigkeit aller dieser Bestimmungen erklärt sich daraus, daß für die Neubauten die Baupolizeigesetze und zwar glücklicherweise zumeist in ausreichender Weise sorgen, daß man bezüglich der Altbauten aber

offenbar sich scheut, Anforderungen aufzustellen, deren Konsequenzen nicht völlig zu übersehen sind. Die Behörden fürchten, daß man andernfalls mehr Wohnungen als unbewohnbar würde schließen müssen, als angesichts der wachsenden Bevölkerung und der geringen Bauthätigkeit in Bezug auf Kleinwohnungen entbehrt werden können, die in den Städten einflußreichen Grundeigentümer, daß viele bis dahin ertragsreiche Mietwohnungen ihnen völlig entwertet werden.

b) Benutzung der Wohnungen.

Hierbei steht die Vorsorge gegen die Überfüllung der Wohnungen durchaus im Vordergrund. Als Maßstab für diese Entscheidung hat der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege in Straßburg im Jahre 1889 die Forderung aufgestellt, daß die als Schlafräume benutzten Gelasse für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm Luftraum, für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum enthalten sollen. Dieser Vorschrift ist man in Düsseldorf gefolgt, in Hessen und Dresden ist man darüber hinausgegangen, indem für jede Person ohne Unterschied des Alters 10 cbm verlangt werden, in Hamburg ist man entgegen dem Senatsantrage, welcher sich wörtlich an die Straßburger Vorschläge anschloß, weit dahinter zurückgeblieben, indem man die Altersgrenze für Kinder auf 15 Jahre festsetzte, es gestattete, daß mit den Wohnungen in direkter Verbindung stehende Nebenräume, wie z. B. Korridore, in den Luftraum des Schlafzimmers mit einberechnet werden und indem man die ganze Vorschrift ausschließlich für Aftermieter oder Einlogierer, Dienstboten, Arbeiter und Gewerbegehilfen des Haushaltungsvorstandes gelten ließ. Lüneburg verlangt für Kinder unter 14 Jahren 4 cbm, für ältere Personen 15 cbm.

Außer dem Minimalkubikraum fordert Dresden noch für die Schlafräume eine Minimalbodenfläche von 3½ qm für jede Person, um zu verhindern, daß nicht in höheren Räumen trotz des ausreichenden Raummaßes von 10 cbm für jede Person eine unzulässige Überfüllung eintritt; Lüneburg innerhalb der Wohnung für jedes Kind unter 14 Jahren 3 qm Bodenfläche, für je eine ältere Person 6 qm. In Hamburg wurden vom Senat, leider erfolglos, für jeden Erwachsenen 4 qm, für jedes Kind 2 qm Bodenfläche beantragt.

Auch noch nach anderer Richtung zeichnet sich die Dresdener Verordnung durch ihre Vorschriften über die Geräumigkeit der Wohnung aus, indem sie bestimmt, daß „eine Wohnung — oben war nur von den Schlafräumen die Rede — als überfüllt anzusehen ist, wenn sie nicht

für jede erwachsene Person wenigstens 20 cbm und für jedes Kind wenigstens 10 cbm Luftraum bietet.“ Ferner heißt es: „daß jede Familienwohnung in der Regel wenigstens aus einem heizbaren Wohnraume und einem Schlafraume von zusammen mindestens 30 qm Bodenfläche und wo möglich eigener Küche bestehen und eigenen Zugang haben soll“ und weiter, „daß einzelne Zimmer mit eigenem Zugange als selbständige Wohnungen zuläßlich sind, aber nicht als Familienwohnungen benutzt werden dürfen.“ Lüneburg verlangt außer dem für jede Person vorgeschriebenen Kubikraum noch 15 cbm für jeden Kochheerd.

An diese Bestimmungen schließen sich die verschiedenen Vorschriften über Kost- und Quartiergänger, Schlafleute, Einlogierer, Aftermieter, Teilmieter an, die wie oben erwähnt in vielen Städten schon früher selbständig erlassen sind, in Hessen, Dresden, Lüneburg und Hamburg aber vereint mit der übrigen Wohnungsbeaufsichtigung behandelt werden. An dieser Stelle näher auf dieselben einzugehen, dürfte um so eher erübrigen, als sie je nach der Ortssitte wenigstens äußerlich eine recht verschiedenartige Gestalt angenommen haben. Es genügt zu erwähnen, daß sie übereinstimmend eine strenge Trennung der Geschlechter, eine möglichste Trennung der in einer Wohnung vereinigten Haushaltungen und eine möglichste Trennung der Einlogierer, Schlafburschen u. s. w. von den Familien anstreben. Auch fehlt es nicht an Vorschriften über die Lüftung und Reinhaltung der Zimmer, über die Betten, Eß- und Trinkgeschirre u. s. w., die in Dresden in den von Schlafleuten benutzten Räumen sogar angeschlagen sein müssen. Manche dieser Bestimmungen sollen aber erst nach längeren Jahren, in Dresden z. B. der § 6 der Wohnungsordnung erst 1904, in Kraft treten, da vor der Hand nicht genügend kleine Wohnungen vorhanden sind, um die Vorschriften durchführen zu können.

Schließlich sind die für Hamburg und Dresden fast wörtlich übereinstimmenden, in den übrigen Gesetzen fehlenden Vorschriften über die Pflichten der Hausbewohner zu erwähnen, die sich auf Reinhaltung der Wohnungen und Aborte, Fernhaltung von Feuchtigkeit, Tieren, übelriechenden Gegenständen und Betrieben und sonstigen Gesundheitsschädlichkeiten von den Wohnungen, Instandhaltung von Wasserleitungs-, Entwässerungs-, Heiz- und Kochanlagen, auf die Lüftung und auf die Beseitigung von Unrat beziehen.

Sie geben die Handhabe zu einer sehr weitgehenden, gesundheitspolizeilichen Aufsicht, namentlich bei Epidemien und zur allmählichen Erziehung der Bevölkerung zu einer gesundheitsgemäßen Lebensführung; nebenbei spielen sie eine recht große Rolle bei den vielfachen Streitigkeiten zwischen Mieter

und Vermieter und zwischen den einzelnen Hausgenossen untereinander, wobei in erster Linie die fahrlässige oder böswillige Erregung von Feuchtigkeit zu nennen ist.

2. Der Geltungsbereich der Vorschriften.

Es ist ein oft erörtertes Thema, ob auch für die ländlichen Gebiete Vorschriften nötig seien. Dagegen wird angeführt, daß der Landmann fast den ganzen Tag im Freien lebe und nachts ebenso wie der Seemann ohne Schaden sehr gut mit einem bescheidenen Quartier fürlieb nehmen könne, daß auch die Wohnungsverhältnisse je nach Landessitte und Klima so außerordentlich verschieden seien, daß sich allgemein gültige Minimalforderungen, wie es für die Städte wohl möglich sei, garnicht aufstellen ließen. Beide Einwendungen haben gewiß ihre Berechtigung, auf der anderen Seite steht aber auch fest, daß ländliche Arbeiter manchmal notgedrungen in Räumen Unterkunft nehmen müssen, die jeder Gesundheitspflege Hohn sprechen und was hindert daran, die Feststellung der wesentlichsten Anforderungen dem Verordnungsrecht der lokalen Instanzen vorzubehalten? Gewiß werden dieselben manchmal bescheidener sein können als in den Städten; soll aber nicht auch auf dem Lande gegen Überfüllung und Schmutz gekämpft und für Trennung der Geschlechter gesorgt werden? Das gilt namentlich von den zahlreichen Pseudolandgemeinden, die thatsächlich nichts anderes als Arbeitervororte der großen Städte sind, nur mit dem einzigen Unterschiede, daß in ihnen die strengeren Vorschriften in Bezug auf die Wohnungen keine Gültigkeit haben. Da wäre es oft die höchste Zeit, den Behörden die nötigen Mittel zum Einschreiten zu gewähren oder die Behörden zum Einschreiten zwingen zu können.

Theoretisch wäre das wohl in Preußen, Bayern, Württemberg, Baden u. s. w. möglich, es ist mir aber nicht bekannt, ob und in welchem Maße von dem Rechte bisher Gebrauch gemacht ist. Die Bestimmungen des Hessischen Gesetzes gelten für Gemeinden unter 5000 Seelen nur, „wenn und soweit sie durch Polizeiverordnung für dieselben eingeführt sind,“ was nach Mitteilung des Oberbürgermeister Gassner in Mainz[1] zur Folge gehabt hat, daß bisher überhaupt erst 15 Gemeinden des Landes der Wohlthat des Gesetzes teilhaftig geworden sind. Das Hamburgische Gesetz ist ausdrücklich auf die Stadt beschränkt, die allerdings noch manche Gebiete mit ländlichem Charakter umschließt.

[1] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Band 31 S. 234.

Eine weitere Frage ist die, ob die Vorschriften nur für solche Wohnungen und Wohnräume gelten sollen, deren Inhaber in der Wahl und Benutzung derselben nicht völlig frei sind, also auf Mieter und Aftermieter, Einlogierer, Schlafburschen, Dienstboten, Gewerbegehilfen, Lehrlinge u. s. w. oder auf sämtliche Wohnungen. Das letztere ist in Dresden Rechtens und auch in Hamburg Gesetz geworden und zwar auf Veranlassung der Bürgerschaft, welche aus theoretischen Erwägungen eine Gleichstellung aller Bürger vor dem Gesetze forderte. Trotzdem möchte ich bezweifeln, ob man je einem Familienvater es verbieten würde, in seinem eigenen Hause seine Kinder in einem fensterlosen Hinterzimmer schlafen zu lassen. So unerhörte Dinge auf diesem Gebiet auch vorkommen und so gern jeder Arzt gewiß einschreiten möchte, so schwer wird man sich doch entschließen, hier mit den Machtmitteln des Staates in die persönliche Freiheit des Einzelnen einzugreifen. Mit demselben Recht könnten dann auch Vorschriften für die Ernährung, den Alkoholkonsum und die Bekleidung der einzelnen völlig unabhängigen Einwohner erlassen werden.

Die Lüneburger Verordnung erstreckt sich auf alle Mietwohnungen, die Düsseldorfer Verordnung auf alle Miet- und Aftermietwohnungen und auf alle Wohnungen, welche von zwei oder mehr Familien bewohnt sind, während das Hessische Gesetz nicht einmal alle Mietwohnungen überwachen will, sondern nur solche, welche aus 3 oder weniger Räumen bestehen, welche im Keller, in bestimmten nicht unterkellerten Räumen oder unter dem Dache liegen, oder solche möblierte Wohnungen, welche weniger als 8 Mk. monatliche Miete geben. Es muß anerkannt werden, daß mit dieser Bestimmung trotz ihrer offenbaren Willkür die ganz überwiegende Mehrzahl aller einer Überwachung bedürftigen Wohnungen getroffen wird.

3. Die Organe der Wohnungsbeaufsichtigung.

Außer in Hamburg und Straßburg wird die Beaufsichtigung der Wohnungen überall durch die Polizei gehandhabt, wenn auch nicht in übereinstimmender Weise. So ist in der Stadt Essen ein bauverständiger Beamter als „Wohnungsinspektor“ angestellt mit der ausdrücklichen Festsetzung, daß die Wohnungsinspektion „nicht als eine polizeiliche Maßnahme, sondern als eine kommunale Wohlfahrtseinrichtung anzusehen ist,“ und ähnlich wird in Dresden vorgegangen, während in Düsseldorf und Lüneburg die Thätigkeit in den Händen des Schutzmannes liegt. Aber auch hier, wie in Hessen erfolgt die Entscheidung erst nachdem ein Arzt und ein Bauverständiger ihre Meinung abgegeben haben. Der Unterschied liegt also mehr in der Form

als in der Sache. Der Essener Wohnungsinspektor hat zwar die Ausführung der Verordnung des Regierungspräsidenten zu Düsseldorf über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen zu überwachen, aber er trägt bei der Ausführung seines Dienstes keine Uniform, er hat auch Beschwerden der Hauseigentümer, Mieter, Aftermieter über Mängel und Mißstände in den Wohnungen entgegenzunehmen und durch Zureden und Erteilung zweckmäßiger Ratschläge die Beteiligten zur Ausführung des jeweilig zur Behebung der Mängel und Mißstände Erforderlichen „geneigt" zu machen, während bei dem uniformierten Schutzmann die Autorität des Gesetzes gleich von vornherein mehr in den Vordergrund treten wird.

Um diese mildere Form noch mehr zu sichern, hat man in Hamburg die ganze Wohnungsbeaufsichtigung, hier Wohnungspflege genannt, in die Hände von Bürgern gelegt. Die Stadt ist in 9 Kreise geteilt und jeder Kreis wieder in mindestens 9 Pflegerbezirke, für deren jeden ein Wohnungspfleger und ein Stellvertreter bestellt ist. Die Pfleger haben sich Kenntnis von den gesundheitlichen Verhältnissen der Grundstücke und Wohnungen ihres Bezirkes zu verschaffen und zu erhalten; falls es ihnen nicht gelingt, von ihnen wahrgenommene gesundheitswidrige oder gesundheitsbedenkliche Zustände alsbald zu beseitigen, haben sie die Angelegenheit dem Kreisvorsteher zu melden. Die Kreisvorsteher, welche ebenso wie die Pfleger ihr Amt als bürgerliches Ehrenamt bekleiden, berufen die Kreisversammlung, welche aus sämtlichen Pflegern des betreffenden Kreises gebildet wird, um hier über alle die Fälle Beschluß zu fassen, welche die Pfleger nicht haben zum Abschluß bringen können. Haben auch die von der Kreisversammlung beschlossenen Versuche einer gütlichen Erledigung keinen Erfolg, so wird die Angelegenheit der Behörde für Wohnungspflege übergeben, welche unter Strafandrohung Befehle auf Beseitigung gesundheitsschädlicher Zustände erteilen, Reparaturen anordnen, Wohnungen zeitweilig oder dauernd räumen oder schließen lassen kann. Die Behörde wird gebildet aus zwei Senatoren und den sämtlichen Kreisvorstehern. An ihren Sitzungen nimmt der Medizinalrat und der Inspektor für Wohnungspflege Teil, der letztere erscheint auch in den Kreisversammlungen neben einem der ausschließlich für die Zwecke der öffentlichen Gesundheitspflege angestellten Physici (Stadtärzte). Der Inspektor ist ein Techniker mit akademischer Bildung, dem außer einem Bureau-, zwei bautechnische Assistenten zur Seite stehen. In der Behörde und in der Kreisversammlung wird keine Entscheidung getroffen, wenn nicht ein technisches und ein ärztliches Gutachten vorliegt.

Soweit diese Organisation die Bildung und Zusammensetzung einer eigenen Behörde betrifft, entspricht dieselbe den überhaupt in Hamburg üb-

lichen Verwaltungsformen, wo für die verschiedensten Aufgaben staatlicher oder kommunaler Thätigkeit selbständige „Deputationen" eingesetzt sind, die aus zwei Senatsmitgliedern und einer Reihe für dieses Amt gewählter Bürger zu bestehen pflegen. Daß aber auch die Ausübung der Wohnungspflege nicht Beamten, sondern Bürgern übertragen wurde, erklärt sich wesentlich daraus, daß die Wohnungspflege sich als Fortsetzung der Thätigkeit der während der Choleraepidemie von 1892 gebildeten Gesundheitskommissionen entwickelte; auch kam wohl die Analogie mit der gleichfalls durch ehrenamtliche Organe geübten Armenpflege in Betracht.

Ohne Zweifel liegt diesem Vorgehen derselbe gesunde Gedanke zum Grunde, der dazu geführt hat, in ganz Deutschland für Epidemiezeiten die Bildung bürgerlicher Gesundheitskommissionen vorzusehen. Durch dieselben kann bei richtiger Leitung das Interesse und das Verständnis für die Forderungen der Sachverständigen in sehr weite Kreise getragen, das instinktive Mißtrauen und der Widerstand der Bevölkerung gegen manche behördlichen Anordnungen außerordentlich abgeschwächt, die Energie der ergriffenen Maßnahmen intensiv und extensiv erheblich verstärkt und doch in ihrer Form gemildert werden. Leider aber hat man meines Erachtens diesen ehrenamtlichen Organen in Hamburg zu viel zugemutet. Was jeder Bürger in Zeiten großer Not für seine Vaterstadt gern leistet, wird ihm zu viel, wenn es zur täglichen Pflicht auch in ruhigen Zeiten wird. Er soll wo möglich täglich Wohnungen besichtigen, Neubauten auf ihre Feuchtigkeit untersuchen[1], Beschwerden entgegennehmen, Berichte schreiben, an den Kreisversammlungen sich beteiligen und wo möglich noch in Gerichtsterminen über seine Wahrnehmungen und Anordnungen aussagen, nachdem er vielleicht Stunden lang im Vorzimmer hat warten müssen. Dazu soll er gegen seine Nachbarn einschreiten und vielerlei Vorwürfe und Undank über sich ergehen lassen. Kein Wunder, daß es da schwer ist, selbst in einer großen Stadt wie Hamburg stets willige Pfleger zu finden, daß die Personen häufig wechseln und gerade die besten und eifrigsten oft die Lust verlieren und nach Gründen suchen,

[1] Die Entscheidung über die Trockenheit von Neubauten und Umbauten sollte völlig der Baupolizei überlassen werden, da diese Angelegenheit noch durchaus mit der Fertigstellung der Wohnung zusammenhängt und viel besser durch gesetzliche Festlegung bestimmter, allgemein gültiger — im Sommer kürzerer, im Winter längerer — Fristen gelöst wird, als durch Begutachtungen in jedem einzelnen Falle, die viel Zeit und Arbeit erfordern, sehr verschiedene und unsichere Resultate ergeben, je nach der zufälligen Witterung am Besichtigungstage und eine für den Bauherrn wie für den Mieter gleich unbequeme Unsicherheit über die Bezugstermine zur Folge haben.

sich der Ehrenpflicht zu entziehen. Dazu kommt, daß die Befähigung und der Eifer sowohl, wie die äußere und innere Unabhängigkeit der einzelnen Pfleger natürlich sehr ungleich ist und daß alle die Anspornungsmittel, welche den Behörden Beamten gegenüber zur Verfügung stehen, gegen säumige oder unfähige ehrenamtliche Organe nicht zur Anwendung kommen können. Bei der großen Zahl der Pfleger ist es auch gar nicht zu vermeiden, daß in den verschiedenen Bezirken sehr ungleich vorgegangen wird, daß hier die Interessen der Grundeigentümer, dort die der Mieter mehr in den Vordergrund gestellt werden. Zwar geschieht durch die Teilnahme des Inspektors für Wohnungspflege und der Stadtärzte an allen Kreisversammlungen viel, um diese Schwierigkeiten auszugleichen, auch ist durch Herausgabe eines „Leitfadens für Wohnungspfleger" und zwangsloser „Blätter für die Hamburgische Wohnungspflege" versucht worden, ein einheitliches Vorgehen anzubahnen, doch wird Niemand bestreiten wollen, daß man mit amtlichen Organen weiter kommen würde.

Aus diesen Erwägungen macht sich in den Kreisen der Pfleger und Kreisvorsteher selbst immer mehr das Verlangen nach Vermehrung der Assistenten geltend, um auf diese das Schwergewicht der laufenden Arbeit zu übertragen. Schon für das nächste Jahr sind zwei neue Assistenten beantragt und es scheint mir nicht unwahrscheinlich, daß in nicht zu ferner Zeit jeder Kreis seinen eigenen Assistenten haben wird. Dann wird die bürgerliche Thätigkeit sich immer mehr in der Kreisversammlung konzentrieren und dort gewiß manches Nützliche leisten können, wenn auch unter gelegentlichem Seufzen der Beamten über Zeitvergeudung und andere bekannte Schwächen der Laienbeteiligung.

Schwerer zu überwinden ist ein anderer der Hamburger Gesetzgebung anhaftender Mangel, nämlich der nicht genügende Zusammenhang mit der Baupolizei, die besser als irgend jemand anders mit der Vorgeschichte der Häuser und Wohnungen bekannt ist und die doch bei jeder baulichen Änderung und Verbesserung befragt werden muß. Gewiß wäre es richtiger gewesen, dem ursprünglichen Senatsantrage folgend die ganze Behörde für Wohnungspflege an die Bau-Polizei-Behörde anzugliedern, so daß dieselben bautechnischen Beamten, welche die Erbauung der Wohnungen zu überwachen haben, auch bei der Beaufsichtigung über die Benutzung der Wohnungen in Thätigkeit getreten wären. Wie viel leichter würde es dann namentlich werden, die baupolizeiliche Zweckbestimmung bei Benutzung der Wohnungen zu sichern. Aber in der Bürgerschaft schreckte das Wort „Polizei".

Des weiteren ist die ganze Hamburger Organisation recht kompliziert und vor allem arbeitet sie zu langsam, da jede eingreifende Maßregel nicht

allein den Beschluß einer Kreisversammlung sondern auch eine Sitzung der ganzen Behörde notwendig macht, wenn auch kleinere Sachen wohl durch Präsidialbescheid schneller erledigt werden können.

Dagegen bietet die Hamburger Behörde den großen Vorteil, daß sie ohne weiteres zu einer Centralinstanz für das gesamte Wohnungswesen werden und alles das erfüllen kann, was man wohl von den erstrebten „Wohnungsämtern" verlangt hat, der leitende Mittelpunkt zu sein für alle Art Wohnungsverbesserungen, Neubau kleiner Wohnungen, Sanierung ungesunder Stadtteile, Wohnungsstatistik und Wohnungsnachweis. Leider muß aber eingeräumt werden, daß die Hamburgische Behörde bisher wenig Neigung gezeigt hat, an diese Aufgaben heranzutreten.

Die Straßburger Kommission setzt sich zusammen aus 14 Mitgliedern, dem Bürgermeister als Vorsitzenden, einem Beigeordneten als Stellvertreter, 3 Gemeinderatsmitgliedern, einem Senatssekretär, dem Direktor des statistischen Amtes, dem Kaiserlichen Polizeipräsidenten, dem Kreisarzt, 2 Bauunternehmern, einem Architekten, 2 Universitätsprofessoren, dem städtischen Bauinspektor, einem Rentier, einem Spediteur und dem Ortskrankenkassenkontrolleur. Unter der Kommission ist ein technisch ausgebildeter Wohnungsinspektor angestellt, der mit den Mitgliedern der Unterkommissionen seine Besichtigungen vornimmt. Zu den Kommissionssitzungen haben die Vertreter der Presse Zutritt, was sich gut bewährt haben soll.

4. Die Befugnisse und Pflichten der beaufsichtigenden Organe.

Nach dem Hamburger Gesetz ist „während der Tagesstunden von 9 Uhr morgens bis 8 Uhr abends den Wohnungspflegern innerhalb ihres Bezirkes, sowie den Mitgliedern der Behörde für Wohnungspflege, allein oder mit den von der Behörde oder der Kreisverwaltung hinzugezogenen Sachverständigen, nach Vorlegung ihrer Legitimation der Zutritt zu den Privatgrundstücken, den Gebäuden und Wohnungen zu gewähren, auch ist ihnen auf Befragen Auskunft zu erteilen, wo und soweit es zur Erfüllung ihrer Obliegenheiten nötig ist". Hier ist also der Versuch gemacht — wieder entgegen dem Senatsantrage —, es auszuschließen, daß die Sachverständigen ohne Begleitung der Pfleger in die Wohnungen gehen. Praktisch hat das freilich keine Bedeutung erlangt, da wenigstens den Medizinalbeamten auf Grund der Medizinal-Ordnung dasselbe Recht zusteht wie den Pflegern und da erfahrungsmäßig die Hamburger Bevölkerung überhaupt besichtigenden Beamten nie Schwierigkeiten in den Weg legt.

Wichtiger ist die Bestimmung dadurch, daß nächtliche Besichtigungen

ausgeschlossen werden, was nach den Ausführungen von Marx[1], auch für Preußen Rechtens ist, gemäß § 2 des Gesetzes vom 12. Februar 1850 „zum Schutz der persönlichen Freiheit“, während in der Hessischen Anweisung der Minister vom 12. Oktober 1893 zur Ausführung des Gesetzes vom 1. Juli 1893 ausdrücklich gesagt ist, daß „die Ortspolizeibehörde befugt ist, Visitationen der in Benutzung befindlichen Schlafstellenräume auch außerhalb der vorgeschriebenen Stunden, insbesondere zur Nachtzeit vorzunehmen.“ In der That dürfte es ohne eine solche Bestimmung in sehr vielen Fällen, wie die Erfahrung in Hamburg bereits gelehrt hat, unmöglich sein, die Überfüllung von Schlafräumen so nachzuweisen, daß mit Erfolg eingeschritten werden kann, da abends um 8 Uhr die Einlogierer noch nicht zu Hause und morgens um 9 Uhr längst auf Arbeit, auch die Kinder bereits in der Schule sind.

Die sonstigen Obliegenheiten und Rechte der Behörden auf Anordnungen, Strafen, Schließen der Wohnungen u. s. w. wie auch die Bestimmungen über das Beschwerdeverfahren können hier wohl übergangen werden, bis auf zwei Bestimmungen des Hessischen Gesetzes, die besondere Erwähnung verdienen.

Die eine besteht darin, daß alle nach dem Gesetze kontrollpflichtigen Wohnungen von dem Vermieter der Polizeibehörde angezeigt werden müssen. Die Anzeige muß Auskunft geben über:

a) den Eigentümer, sowie die Lage des Hauses nach Straße und Nummer,
b) die Lage der Wohnung (ob im Haupt- oder Nebengebäude und in welchem Stockwerk),
c) die Anzahl und Bestimmung der Räume,
d) den Beruf des Mieters, sein Verhältnis zu den in seiner Hausgemeinschaft befindlichen Personen, sowie Namen und Alter derselben.

Das bedeutet allerdings eine nicht unerhebliche Belästigung für das Publikum, anderenteils gewährt die Anzeigepflicht aber eine überaus wertvolle Grundlage für den ganzen Beaufsichtigungsbetrieb und vor allem wird auf diesem Wege ein vorzügliches statistisches Material gewonnen, aus dem jeder Zeit leicht ein zuverlässiger Überblick über den jeweiligen Stand der thatsächlichen Wohnungsbedürfnisse gewonnen werden kann.

Eine zweite bemerkenswerte hessische Bestimmung geht dahin, daß die Polizeibehörde die Zahl der zur Beherbergung in jeden Schlafraum höchstens

[1] Kölner Versammlungen des Deutschen Vereins für öffentl. Gesundheitspflege.

zuzulassenden Personen zu bestimmen und die Zahl in dauerhafter, leicht erkennbarer Weise an der Eingangsthür anzuschreiben oder anzuschlagen hat.

5. Die Erfolge der Wohnungsbeaufsichtigung.

Über den Umfang der thatsächlichen Wohnungsbeaufsichtigung und über ihre Erfolge ist bisher sehr wenig bekannt geworden, und zwar anscheinend, weil die meisten Polizeibehörden von ihren Befugnissen noch nicht viel Gebrauch gemacht und daher noch nicht viel zu berichten haben. Nur aus Hessen und Hamburg liegen mir nähere Zahlen vor. Aus Hessen hat Herr Oberbürgermeister Gassner auf der Kölner Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege die Zahlen über das Jahr vom 1. April 1895 bis 31. März 1896 mitgeteilt. Danach unterstanden nach dem Gesetze 22308 Mietwohnungen der Beaufsichtigung (12456 Wohnungen mit drei Räumen, 7231 mit zwei Räumen, 2621 mit einem Raum), in denen insgesamt 54014 Erwachsene und 26839 Kinder, zusammen 80853 Menschen wohnten. Von diesen Wohnungen wurden 981 beanstandet, in 63 Fällen erfolgte Ausweisung, in 29 Fällen wurde dieselbe befristet. Von 4336 Schlafstellen mit 7870 Schläfern wurden 277 beanstandet, von 13684 Schlafräumen für Lehrlinge u. s. w. 570.

Nach dem Jahresbericht der Hamburger Behörde für Wohnungspflege für 1899, welcher die drei ersten Vierteljahre der Thätigkeit dieser Behörde, vom Inkrafttreten des Gesetzes am 15. April bis zum Jahresschluß, behandelt, wurden dort von 694 eingegangenen Beschwerden 416 erledigt, während der Rest sich noch in Bearbeitung befand. Unter den erledigten Fällen waren nur 23 aus eigener Initiative der Pfleger zur Untersuchung gekommen, alle übrigen auf Anzeige von Privaten, von anderen Behörden oder auf anonyme Anzeige. Von den erwähnten 416 Beschwerden wurden 370 durch gütliche Vermittelung der Pfleger erledigt, 38 mit Hilfe der Kreisversammlung, 9 durch die Behörde, unter diesen letzteren war eine Räumung. Die Beseitigung der Mißstände erfolgte in 151 Fällen durch bauliche Veränderungen oder zweckentsprechende Reparaturen, in 145 Fällen durch Vornahme zweckentsprechender Reinigung, in 73 Fällen durch Vorschriften über die Benutzung der Wohnung, darunter 47 Mal durch Vorschriften über regelmäßiges Lüften bezw. Heizen und Lüften der Räume, und 5 Mal durch Einschränken der Zahl der Benutzer der einzelnen Räume; 18 Mal wurden einzelne Teile einer Wohnung, 14 Mal ganze Wohnungen geschlossen. Die Ursachen des Einschreitens waren 108 Mal Verunreinigung, 63 Mal Luftverderbnis, 124 Mal Feuchtigkeit, 46 Mal mangelhafte Abortanlagen,

24 Mal mangelhafte Entwässerungsanlagen, 46 Mal mangelhafte Wasserversorgungsanlagen, 63 Mal mangelhafter baulicher Zustand der Wohnung, 61 Mal Ungeziefer, aber nur 18 Mal mangelhafte Lichtzufuhr, 16 Mal mangelhafte Luftzufuhr, 34 Mal mangelhafte Zustände bei Aftermietern, Einlogierern, Dienstboten u. s. w.

Besichtigungen von Neubauten und größeren Umbauten wurden 286 vorgenommen. Dabei wurden 24 Warnungen vor dem zu frühen Beziehen bezw. Aufforderungen zum besseren Austrocknen erteilt, 14 Befehle zum besseren Austrocknen erlassen und eine Strafe verfügt.

Natürlich kann man aus diesem Bericht noch nicht allzuviel folgern, da er die ersten Anfänge in der Thätigkeit der Behörde schildert, wo sich alles noch in der Entwicklung befand. Immerhin giebt er aber doch einige Fingerzeige über die eingeschlagene Richtung. In dieser Beziehung ist namentlich hervorzuheben, daß von einer regelmäßigen Beaufsichtigung der Wohnungen noch gar keine Rede ist, sondern daß fast nur das behandelt wird, was zur Anzeige kommt. Und wie viel davon wird nur angezeigt, um bei den Mietestreitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter verwertet zu werden? Inzwischen hat die Zahl der Anzeigen ständig zugenommen, weil die Thätigkeit der Behörde im Publikum immer bekannter geworden ist und weil die Behörden, namentlich die Medizinalbehörde es sich angelegen sein lassen, ihnen bekannt gewordene Mißstände in den Wohnungen gleich mit einem Bericht ihrer Beamten an die Behörde für Wohnungspflege gelangen zu lassen. Die mit dem Gesetz beabsichtigte regelmäßige Beaufsichtigung der Wohnungen aber wird meines Erachtens nur sehr allmählich und höchstens dann zu erreichen sein, wenn die oben schon erwähnte Vermehrung der Assistenten zur Ausführung kommt.

Ein anderer Punkt, der in dem Jahresbericht hervortritt, ist die sehr große Zahl der durch gütliche Einwirkung der Pfleger erzielten Erledigungen. 18 Teile einer Wohnung und 14 Wohnungen wurden geschlossen, aber nur in einem Falle, der gleichzeitig vier Wohnungen betraf, ward das Einschreiten der Behörde selbst nötig. Das zeigt, welche moralische Macht dem bürgerlichen Element innewohnt, wovon auch noch manche andere Erscheinungen Zeugnis ablegen, zweifellos eine gute Seite ihrer Beteiligung.

Das wichtigste und am wenigsten erfreuliche an dem Jahresberichte aber ist, daß die Wohnungspflege sich bisher doch vorwiegend auf die minder wichtigen Seiten der Wohnungsfrage, Verunreinigung, Luftverderbnis, Feuchtigkeit, Ungeziefer, mangelhafte Aborte, Entwässerungs-, Wasserversorgungsanlagen u. s. w. geworfen hat, aber nur 5 Mal wegen Überfüllung

und nur 34 Mal wegen mangelnder Luft- und Lichtzufuhr eingeschritten ist, obgleich doch gerade auf diesen Gebieten die viel schwereren Mißstände vorliegen.

Wie ich schon angedeutet habe, liegt das aber nicht allein an der Art, wie die ganze Wohnungspflege in Hamburg aufgezogen ist, und an den unzulänglichen Gesetzesbestimmungen, sondern an allgemeinen Verhältnissen, die sich auch anderwärts erst allmählich überwinden lassen.

Handelt es sich doch um eine neue Sache, die nicht nur in die materiellen Interessen der Grundeigentümer, sondern auch in diejenigen der Hypothekarier und der Mieter tief eingreift.

Man denke an den kinderreichen Familienvater, dem wegen Überfüllung seiner Wohnung größere Räume aufgenötigt werden sollen, die er nicht bezahlen kann, an die Witwe, die nur dann ihr Leben fristen kann, wenn man die Zahl der Einlogierer in ihrer Wohnung nicht weiter herabsetzt, oder die kleinen Rentenempfänger aus Hausposten, die durch Schließen der Wohnungen entwertet werden.

Und wo sind denn die Wohnungen, in welchen die ausgetriebenen Leute Unterkunft finden können? Ist die Behörde im stande, dieselben nachzuweisen? In der Regel wird ein Achselzucken die Antwort sein, weshalb Herr Oberbürgermeister Westerburg aus Kassel nicht ganz Unrecht hatte, als er auf der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, in Köln erklärte, daß mit der negativen Seite, der Unterdrückung der schlechten Wohnungen, die Frage nicht gelöst sei, es müsse auch die positive folgen; wenn man nur schlechte Wohnungen unterdrücke, ohne für gute zu sorgen, gebe man Steine statt Brot. Liegt doch in vielen wachsenden Städten die bedauerliche Thatsache vor, daß der Bau von Kleinwohnungen weit hinter dem Bedürfnis der zuziehenden Bevölkerung zurückbleibt.

Das giebt den Schlüssel dafür, daß nicht nur in Hamburg, sondern auch anderwärts — z. B. in Dresden, von wo mir ein näherer Bericht vorliegt — die Wohnungsbeaufsichtigung bisher nur wenig hat leisten können und daß man gerade in den großen Städten Deutschlands, die es am meisten nötig hätten, noch immer nicht gewagt hat, trotz aller Befugnisse der Polizeibehörden mit Ernst an die Sache heranzutreten. Daher ist es als eine wichtige Frucht der bisherigen Versuche auf dem Gebiet der Wohnungsbeaufsichtigung zu begrüßen, daß die Erkenntnis, gleichzeitig mit der Schließung schlechter oder der Entleerung überfüllter Wohnungen auch für den Bau neuer kleiner Wohnungen sorgen zu müssen, immer mehr herangereift und in immer weitere Kreise gedrungen ist. Über diese Aufgabe des näheren zu sprechen, ist hier nicht der Ort.

Trotz alledem müßte auch jetzt schon mehr zu leisten sein als geschehen ist und es ist wohl zu vertrauen, daß spätere Berichte größere Erfolge aufweisen werden. In Hessen ist man ersichtlich schon weiter gekommen, obgleich das Land kaum eine rasch wachsende größere Stadt hat, in der das Bedürfnis zum Einschreiten besonders dringend zu sein scheint.

Noch mehr als in Hessen scheint in der Stadt Posen erreicht zu sein, wo man nach Landsbergers[1] Bericht mit erfrischender Energie innerhalb fünf Jahren 300 Wohnungen geschlossen und in 1000 bauliche Änderungen durchgeführt hat.

Nach dem bisher Mitgeteilten ist die eingreifendste Maßregel, welche von der behördlichen Wohnungsbeaufsichtigung ergriffen werden kann, die Schließung einer ungesunden Wohnung für Wohnzwecke. Keine der deutschen Verordnungen und keine der deutschen Gesetze geht weiter. Das mag auch in sehr vielen Fällen, namentlich in allen jüngeren Städten und in den neueren Teilen der alten Städte genügen, wo die Mehrzahl der Häuser und Wohnungen nach guten Baupolizeigesetzen gesundheitsgemäß erbaut ist und in der Regel nur einzelne Räume als für Wohnzwecke ungeeignet bezeichnet werden müssen, diese oder jene Kellerräume und Dachkammern, Hinterzimmer an kleinen Lichthöfen, Schrank- oder Badestuben und Ähnliches.

Die Räume werden dann für irgend welche Betriebs- oder Lagerzwecke bestimmt oder dazu erst umgestaltet und damit ist allem genügt, was verständigerweise sowohl von der Behörde, wie von den Eigentümern verlangt werden kann.

Ganz anders aber liegen die Dinge, wenn ganze Häuser oder Häusergruppen sich als gesundheitswidrig erweisen, was in den Mauern älterer Städte nichts seltenes ist. Da ist es zunächst ohne Zweifel eine wertvolle Hilfe, wenn recht viele dieser Wohnungen aus anderen Anlässen beseitigt werden, indem sie Neubauten Platz machen oder einer anderen Verwendung als zu Wohnzwecken übergeben werden. So sind in Hamburg, dessen innere Stadt sich zu Gunsten von Comptoiren, Läden und Lägern immer mehr entvölkert, schon sehr viele der oben erwähnten, gleich nach dem großen Brande entstandenen, schlechten Etagenhäuser ihrer ursprünglichen Bestimmung entzogen worden, und wie viel altes Gerümpel hat, nicht nur in Hamburg, sondern fast in allen älteren Städten neuen Verkehrswegen und Anlagen weichen müssen.

Leider ist aber auch damit nur der negativen Seite gedient, thatsächlich

[1] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege Bd. 29 S. 455.

aber die Wohnungsnot vermehrt worden, da die Zahl der Wohnungen vermindert, die übrig gebliebenen Wohnungen überfüllt und in ihrem Preise gesteigert wurden, so daß auch hier wieder die schon oben erwähnte Forderung sich aufdrängt: Keine Beseitigung kleiner Wohnungen in größerem Maßstabe ohne entsprechenden Ersatz durch Neubauten.

Dieser Satz soll jetzt in Hamburg, zum ersten Mal in Deutschland, in größerem Maßstabe verwirklicht werden, weshalb eine nähere Berichterstattung über diese Sanierung, die mit Recht ihren Namen verdient, wohl gerechtfertigt erscheint.

Hier hatte die Choleraepidemie des Jahres 1892 aufs eindringlichste die alte Lehre von der Seuchenverbreitung durch schlechte Wohnquartiere bestätigt und dadurch zu dem Entschluß durchgreifender Abhilfmaßregeln Anlaß gegeben. Zu diesem Zweck wurde eine eigene, sogenannte gemischte, aus Senats- und Bürgerschaftsmitgliedern gebildete Kommission für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, in der Regel kurz „Sanierungskommission“ genannt, niedergesetzt mit dem Auftrage, „Vorschläge zu machen in betreff von Maßregeln, durch welche ungesunde Wohnungen beseitigt werden und für den Wiederaufbau gesunder Wohnungen, thunlichst für dieselben Bevölkerungsklassen, welche in den betreffenden Gegenden ansässig sind, erforderlichen Falls unter Aufwendung entsprechender Opfer von Seiten der Staatskasse Sorge getragen wird.“

Bis jetzt liegen zwei Berichte dieser Kommission der Öffentlichkeit vor, vom 1. März 1899 und 14. Februar 1900, die nach längeren Verhandlungen neuerdings zu einem endgültigen Beschluß und Gesetz geführt haben.

Auf Grund vorläufiger Erhebungen der Sachverständigen wurden drei Bezirke der Stadt, welche aus dem umstehenden Plan I ersichtlich sind, als besonders der Sanierung bedürftig bezeichnet.

Der im Osten, in der Altstadt belegene Bezirk I umfaßt nach der Zählung von 1895 21133 Einwohner, der im Norden der Neustadt gelegene Bezirk II 9947, der im Süden der Neustadt gelegene Bezirk III 20041 Einwohner. Im Bezirk I waren 1892 44.4 ‰ der Einwohner an Cholera erkrankt, im Bezirk II 33.8 ‰, im Bezirk III 39.2 ‰, während in der gesamten Stadt nur 27.3 ‰ ergriffen waren. Die Gesamtsterblichkeit hatte 1886, vor der Einführung der Trinkwasserfiltration, im Bezirk I 37.8 ‰, im Bezirk II 38.8 ‰, im Bezirk III 33.5 ‰ gegenüber 30.0 ‰ in der ganzen Stadt, 1896, nach Einführung der Trinkwasserfiltration, im Bezirk I 21.6 ‰, im Bezirk II 22.0 ‰, im Bezirk III 22.4 ‰ gegenüber 17.5 ‰ in der ganzen Stadt betragen.

Natürlich sollte mit einer solchen Aufstellung nicht gesagt sein, daß diese ungünstigen Ergebnisse allein von der Beschaffenheit der Wohnungen



Plan I.

herrühren, da auf die Erkrankungen und Todesfälle ja sicher auch mancherlei andere Umstände, wie Überfüllung, Unreinlichkeit, Armut, Unverstand, großer Kindersegen, im Bezirk III auch die Beziehungen der Bevölkerung zu dem

mit Cholerakeimen verseuchten Elbwasser eingewirkt hatten. Aber es war doch bekannt, daß gerade in jenen Gegenden sich die ungünstigsten Wohnungen der Stadt befanden und zweifellos, daß an ihnen die Hauptschuld der üblen Gesundheitsverhältnisse liegen mußte.

Ebensowenig sollte mit der Hervorhebung dieser drei Bezirke behauptet werden, daß im übrigen Hamburg alle Wohnungen einwandsfrei, oder daß in den drei Bezirken alle Wohnungen schlecht seien, vielmehr war man überzeugt, daß man auch in diesen Bezirken manche Häuser, vielleicht gar Häuserreihen unbeanstandet lassen könne. Doch durfte man sich hier nicht, wie es in der übrigen Stadt wohl möglich war, auf eine sofortige oder gelegentliche Verbesserung oder Beseitigung der einzelnen schlechten Wohnungen beschränken, sondern mußte von vornherein eine Behandlung der ganzen Bezirke ins Auge fassen, da sonst ein hoffnungsloses Verbauen der Gegend nicht zu verhindern gewesen wäre.

Um nun für das weitere Vorgehen sichere Grundlagen zu gewinnen, wurden eingehendste Erhebungen angeordnet, für welche die folgenden Gesichtspunkte aufgestellt wurden:

Für die Beurteilung der Wohnungen kommen namentlich in Betracht:

1. Lichtzufuhr.

Dieselbe betrifft

a) die zur Zeit thatsächlich vorhandene Lichtzufuhr.

Diese ist danach zu bemessen, ob überhaupt Fenster vorhanden sind und wenn das der Fall ist

„nach dem Verhältnis der lichtgebenden Fläche zur Bodenfläche des Raumes,"

„nach Feststellung darüber, wie viel vom Himmel zu sehen ist bei einem gewissen Abstand vom Fenster," und

„wie oft und wie lange am Tage bezw. im Jahre die Sonne ins Fenster scheint,"

„nach Wahrnehmungen darüber, ob in den Räumen auch am Tage Licht gebrannt wird."

b) die Gewährleistung der Lichtzufuhr.

Viele Wohnungen haben ihr Licht ausschließlich vom fremden Grunde, und verlieren es teilweise oder ganz, wenn dort ein Neubau errichtet wird, denn das Baupolizeigesetz enthält keine Bestimmung, welche den Bauenden zwingt, auf die Lichtzufuhr zum Nachbargrundstück Rücksicht zu nehmen. Es kann z. B. eine fensterlose 30 m hohe Wand unmittelbar an der Nachbar-

grenze oder eine Wand mit untergeordneten Fenstern in 1 m Abstand von der Grenze in gleicher Höhe aufgeführt werden.

In anderen Fällen haben die Wohnungen ausreichendes Licht von der Straße, aber nur weil gegenüber zur Zeit noch ein niedriges Haus steht, an dessen Stelle jeden Augenblick ein höheres Haus errichtet werden kann. Auf Grund dieser Verhältnisse müssen sehr viele scheinbar günstige Wohnungen als sehr bedenklich bezeichnet werden, weil niemand gewährleisten kann, daß der gegenwärtige Zustand erhalten bleibt, vielmehr zu befürchten ist, daß durch einzelne große Neubauten die allgemeinen Verhältnisse noch erheblich verschlechtert werden.

2. Luftzufuhr.

Die Beurteilung ergiebt sich zum Teil schon aus dem Befunde über die Lichtzufuhr. Übrigens muß namentlich darauf geachtet werden, ob die Fenster geöffnet werden können, ob die Wohnung an zwei Seiten Fenster hat, sodaß eine Durchlüftung stattfinden kann. Eine solche Durchlüftung ist ausgeschlossen, wenn die Wohnungen mit ihrer Rückwand auf der Grundstücksgrenze stehen. In der Regel stoßen sie dort mit den Rückseiten der Wohnungen des Nachbargrundstückes zusammen. (back to back houses der Engländer.)

3. Der Zustand der Abtritte.

In vielen Wohnungen fehlt jeder Abtritt. Die Einwohner haben dann einen mehr oder minder weiten Weg zu der gemeinsamen Latrine, deren entfernte Lage häufig dazu Anlaß giebt, daß Gefäße mit Fäkalien — namentlich von Kindern — in die Ausgüsse in den Wohnungen oder im Hofe entleert werden. In vielen Wohnungen sind die Klosetts nachträglich eingebaut und dann in der Regel dunkel, oft liegen sie an den Küchen. Auch hier sind sie meist für mehrere Familien gemeinsam, oft haben sie von zwei benachbarten Wohnungen je einen Eingang, sodaß durch das Klosett eine Verbindung zwischen den beiden Wohnungen hergestellt ist.[1]

4. Etwaige Feuchtigkeit.

Manche Wohnungen liegen mit ihrem Fußboden unter dem Terrain des Hofes oder der Straße, andere lehnen mit ihrer Rückwand am Erdreich

[1] Die Beschaffenheit und Bauart sehr vieler alten Häuser läßt den Einbau von Aborten und sonstigen Entwässerungsanlagen, wie solche heute vorgeschrieben sind und einen Teil des gesamten Entwässerungs- und Abfuhrsystems bilden, gar nicht zu.



und sind gegen Erdfeuchtigkeit in keiner Weise geschützt, z. B. viele Häuser im Süderteil der Neustadt am steilen Geestabhang, wieder andere sind Überschwemmungen durch Hochwasser der Elbe oder Stauwasser aus den Sielen ausgesetzt.

5. Die mangelnde Höhe der Räume.

Die nach dem jetzigen Baupolizeigesetz zulässige Minimalhöhe der Wohnräume in Neubauten beträgt 2.50 m. Bei Einrichtung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden kann auf 2.30 m herabgegangen werden.[1]"

6. Beschaffenheit der Fußböden und Decken.

Viele Decken sind nicht gegipst, sodaß Spülwasser von den oberen Etagen in die unteren Wohnungen durchleckt. Manche Wohnräume haben nur einen steinernen Fußboden.

7. Zustand der Treppen.

Viele Treppen sind so steil und dunkel oder baufällig, daß sie als lebensgefährlich bezeichnet werden müssen. Viele Schlafräume unter dem Dach sind nur mit Treppen zu erreichen, die fast als Leitern zu bezeichnen sind.

8. Gesamter baulicher Zustand der Wohnung.

Viele Wohnungen sind so undicht, daß sie nicht ordentlich zu heizen sind und daß es überall zieht. Oft begünstigt der bauliche Zustand das Einnisten von Ungeziefer.

9. Die Breite und Höhe des Zuganges zu den Höfen.

„Auf die vorstehenden neun Punkte sollte in jedem Falle geachtet werden, selbstverständlich unbeschadet dessen, daß im einzelnen Falle auch noch andere Punkte berücksichtigt werden. Außerdem ist aber auch das Gesamtbild eines jeden Wohnungskomplexes in Betracht zu ziehen."

„Es ist wohl möglich, daß einzelne Wohnungen gut, andere schlecht sind, daß hier das Licht gut, aber die Klosettanlagen schlecht sind oder umgekehrt, daß aber das ganze Gesamtbild des Hauses ein derartiges ist, daß gesagt werden muß: Dieses Haus ist nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechend! Auch wird immer die Frage im Auge zu behalten sein: Was wird aus denjenigen Grundstücken, welche nach Abbruch der abgängigen

[1] In manchen Wohnungen der zu sanierenden Stadtteile bleiben die Höhen noch erheblich unter diesem Mindestmaß.

Wohnungen in ihrer heutigen Gestalt überhaupt nicht wieder bebaut werden können? und: „wird eine Neubebauung der wiederbebauungsfähigen Grundstücke eine rationelle Aufschließung des ganzen Blockes und die Schaffung guter bebauungsfähiger Grundstücke in demselben nicht verhindern?"

„Die Registrierung in den Listen sollte in möglichst kurzen Notizen erfolgen und zwar nicht allein für jedes Grundstück, sondern auch für die einzelnen Baulichkeiten auf demselben Grundstück, wobei selbstverständlich unter Umständen ganze Budenreihen mit einer gemeinsamen Beschreibung erledigt werden können. Wo nichts bemerkt wird, soll angenommen werden, daß die Verhältnisse günstig sind, deshalb sind günstige Befunde nicht zu notieren."

„Zum raschen Überblick ist es notwendig, daß jedem Gebäude eine kurze Censur gegeben wird durch die Bezeichnung 1 genügend, 2 mangelhaft, 3 schlecht. Diese Censuren sind für jedes Grundstück und für jede Baulichkeit bezw. Baulichkeitsgruppe auf dem Grundstück mit roter Tinte in römischen Zahlen einzutragen. Censuren wie 1—2, 2—3 sind möglichst zu meiden. Mit verschieden starker Tusche werden die Censuren nachher in einem Plan eingetragen, wie das beifolgende Muster zeigt."

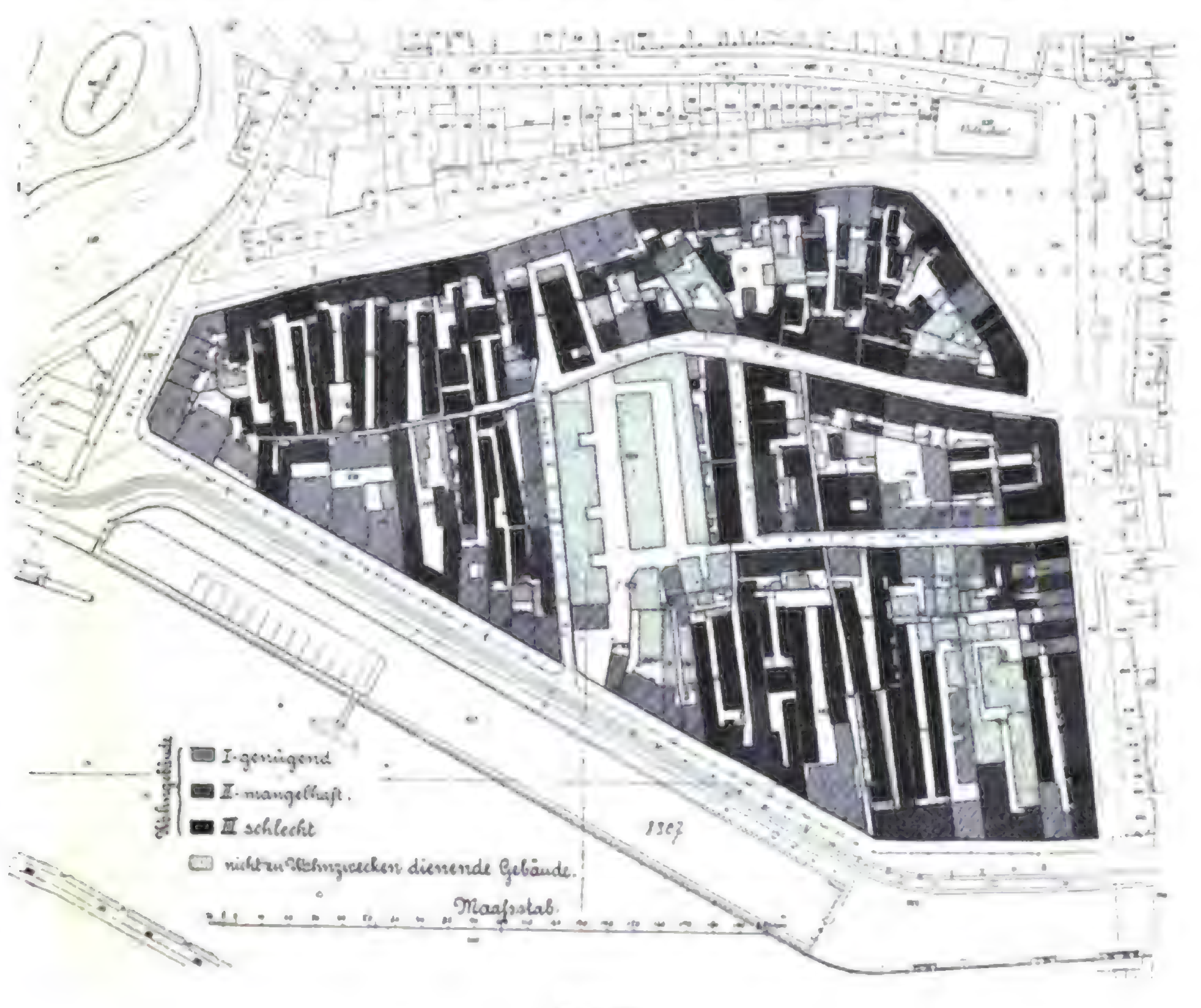
Den nach diesen Erhebungen aufzustellenden Listen wurden folgende Rubriken gegeben: Laufende Nummer, Bezeichnung der Straße und des Grundstücks nach Straßennummer, Folio und Parzellennummer, Name des Eigentümers, Größe des Grundstücks in Quadratmetern, Anzahl der vorhandenen Gelasse, Wohnungen in Vorder- und Hinterhäusern, gewerblich benutzte Gelasse, Zahl der Wohnungen in Vorder- und Hinterhäusern mit einer Miete bis zu 240 Mk. und der Wohnungen mit einer Miete über 240 Mk., Anzahl der Bewohner in den Vorder- und Hinterhäusern und schließlich eine große Rubrik für das Ergebnis der Besichtigung.

Die ersten Erhebungen wurden von zwei Bauverständigen gemacht, die ausschließlich für diesen Zweck engagiert waren, dann wurden die von ihnen gewonnenen, in den Listen und zahlreichen Skizzen niedergelegten Ergebnisse von den Oberbeamten der Baupolizei und des Medizinal-Kollegiums nachgeprüft und der gemischten Kommission vorgelegt, welche sich auch ihrerseits durch verschiedene Subkommissionen von den gefundenen Zuständen überzeugte.

Nun erst wurden die Censuren der einzelnen Grundstücke in die Pläne eingetragen, von denen als Beispiel ein Stück in dem umstehenden Plan II wiedergegeben ist. Es stellt den westlichsten Teil des Bezirkes III dar und unterscheidet sich von dem Original nur dadurch, daß dort die Censuren statt mit verschiedener Schraffur mit verschiedenen Farben eingetragen sind,

nämlich schlecht: schwarz, mangelhaft: blau, genügend: rot, nicht für Wohnzwecke benutzte Gebäude: braun.

Nachdem diese sehr umfangreiche und viel Zeit erfordernde Arbeit vollendet war, entschloß man sich zunächst, den Bezirk III in Angriff zu nehmen, da dieser Bezirk außer den schlechten Wohnungen auch noch den sanitären Mißstand bot, daß er nicht auf sturmflutfreier Höhe liegt, weshalb



Plan II.

er zeitweiligen Überschwemmungen ausgesetzt ist, wobei die Keller- und Erdgeschosse der Häuser nicht allein durchnäßt, sondern auch durch den aus den Sielen zurücktretenden Inhalt verunreinigt werden. Auch erschien dieser Bezirk wegen seiner nahen Beziehungen zur Elbe und zur Schiffahrt bei einer etwaigen Seucheneinschleppung besonders gefährdet. Schließlich kam in Betracht, daß in der Nähe gerade dieses Bezirkes, an der Zeughausstraße, kürzlich anläßlich der Wallregulierung zwei größere Bauplätze gewonnen

waren, auf denen vor Beginn des Abbruches kleine Wohnungen erbaut werden konnten, welche den aus ihren schlechten Wohnungen zu vertreibenden Leuten die Möglichkeit böten, in der Nähe ihrer bisherigen Wohnung und ihres bisherigen Erwerbskreises ein neues Unterkommen zu finden. Die beiden Plätze sind auf dem Plan I durch schärfere Umrandung kenntlich gemacht.

Man begann damit, den kleineren der Plätze für den Bau von Kleinwohnungen zu verkaufen, und zwar an den Vorstand der Allgemeinen deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft (E. G. m. b. H.), während der Verkauf des zweiten Platzes nahe bevorsteht. Die Art der Bebauung, die jetzt, Juli 1900, schon bis zum Dachstuhl fortgeschritten ist, ergiebt sich aus der nachstehend abgedruckten Vereinbarung mit der Genossenschaft.

„Die Genossenschaft zahlt für diesen Platz den Preis von 60 Mk. für den Quadratmeter außer der jährlichen Rente von 727 Mk. Der Kaufpreis ist durch hypothekarische Eintragung innerhalb der Grenze von 75 % des nachzuweisenden Kauf- und Bauwertes des Grundstückes sicherzustellen. Die Hypothek ist mit 3 ½ % jährlich zu verzinsen und zehn Jahre seitens der Finanzdeputation unkündbar. Die Separation des Platzes unter Verteilung der Rente ist zwar zulässig, die Genossenschaft aber verpflichtet, während der auf die Fertigstellung des Baues folgenden zehn Jahre das Grundstück nicht zu veräußern. Der Platz darf nur zu Wohnzwecken bebaut werden, und zwar dürfen die zu errichtenden Gebäude außer Keller und Erdgeschoß vier Obergeschosse enthalten. Die Keller sämtlicher Gebäude, sowie die Erdgeschosse der Eckgebäude sollen zu Geschäfts- und Wohnzwecken ohne andere als die gesetzlichen Beschränkungen eingerichtet und ausgenutzt werden dürfen. Alle übrigen Geschosse sämtlicher Gebäude müssen zu kleinen Wohnungen eingerichtet und als solche benutzt werden, und zwar sollen von der Gesamtzahl der kleinen Wohnungen entfallen auf:

Wohnungen mit drei Zimmer, Küche und Zubehör von etwa 40—65 qm nutzbarer Flache ca. 10—15 %.

Wohnungen mit zwei Zimmern, Küche und Zubehör von etwa 30—40 qm nutzbarer Fläche ca. 45—50 %.

Wohnungen mit einem Zimmer, Küche und Zubehör von etwa 25—30 qm nutzbares Fläche ca. 30 %.

Wohnungen mit einem Zimmer nebst Kochraum und Zubehör von etwa 20 qm nutzbarer Fläche ca. 10 %.

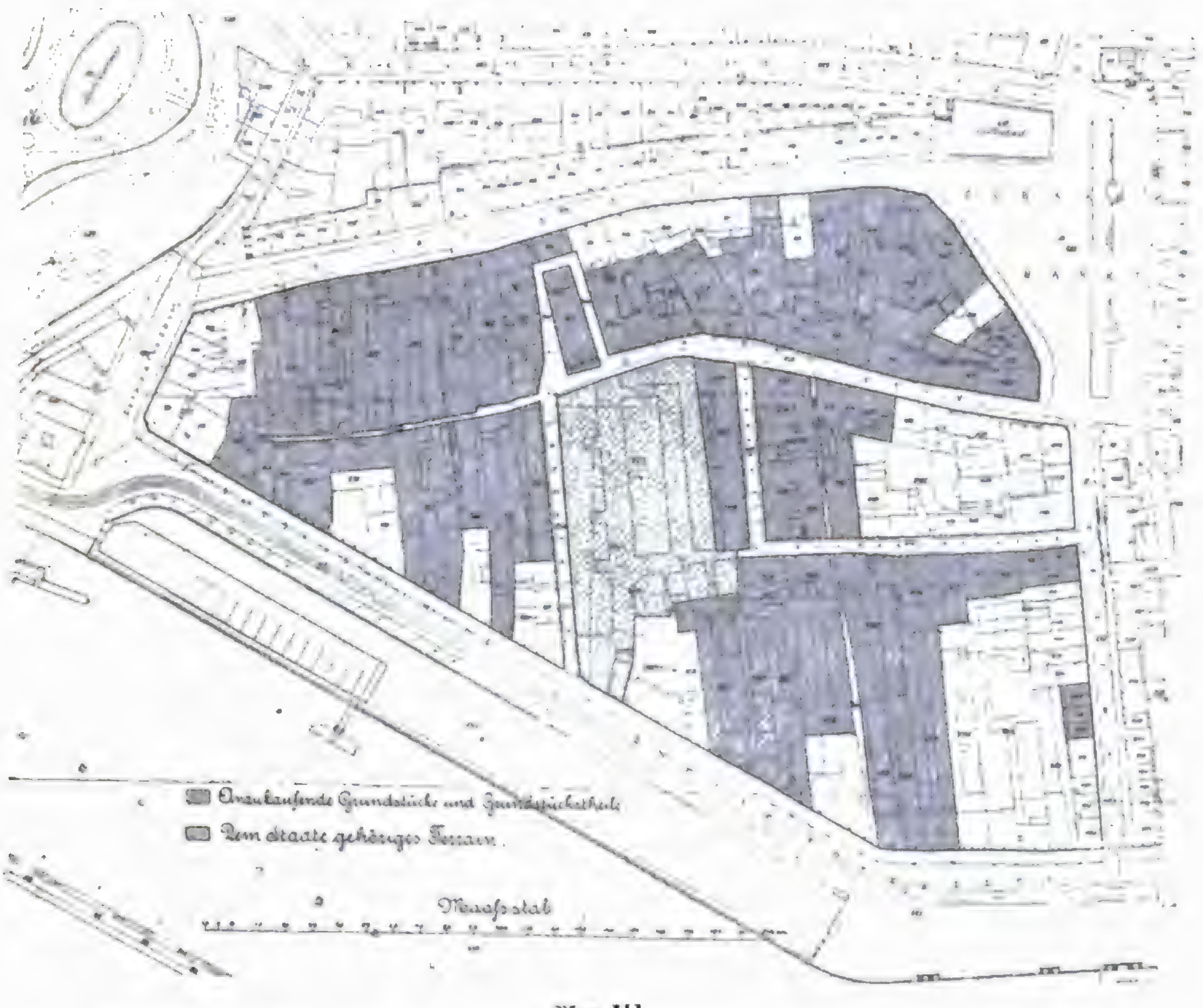
Die Mieten sollen festgestellt werden auf nicht mehr als

370 Mk. für drei Zimmer, Küche und Zubehör

250 „ „ zwei „ „ „ „

150 Mk. für ein Zimmer, Küche und Zubehör
100 „ „ ein „ nebst Kochraum und Zubehör.

Erhöhungen der Mieten während der gedachten zehn Jahre bedürfen der Genehmigung der Finanzdeputation, sobald sie mehr als 10 % betragen; die Genehmigung soll nicht versagt werden, wenn sie durch Steuererhöhung oder ähnliche Umstände begründet ist. Bei der Vermietung sind diejenigen

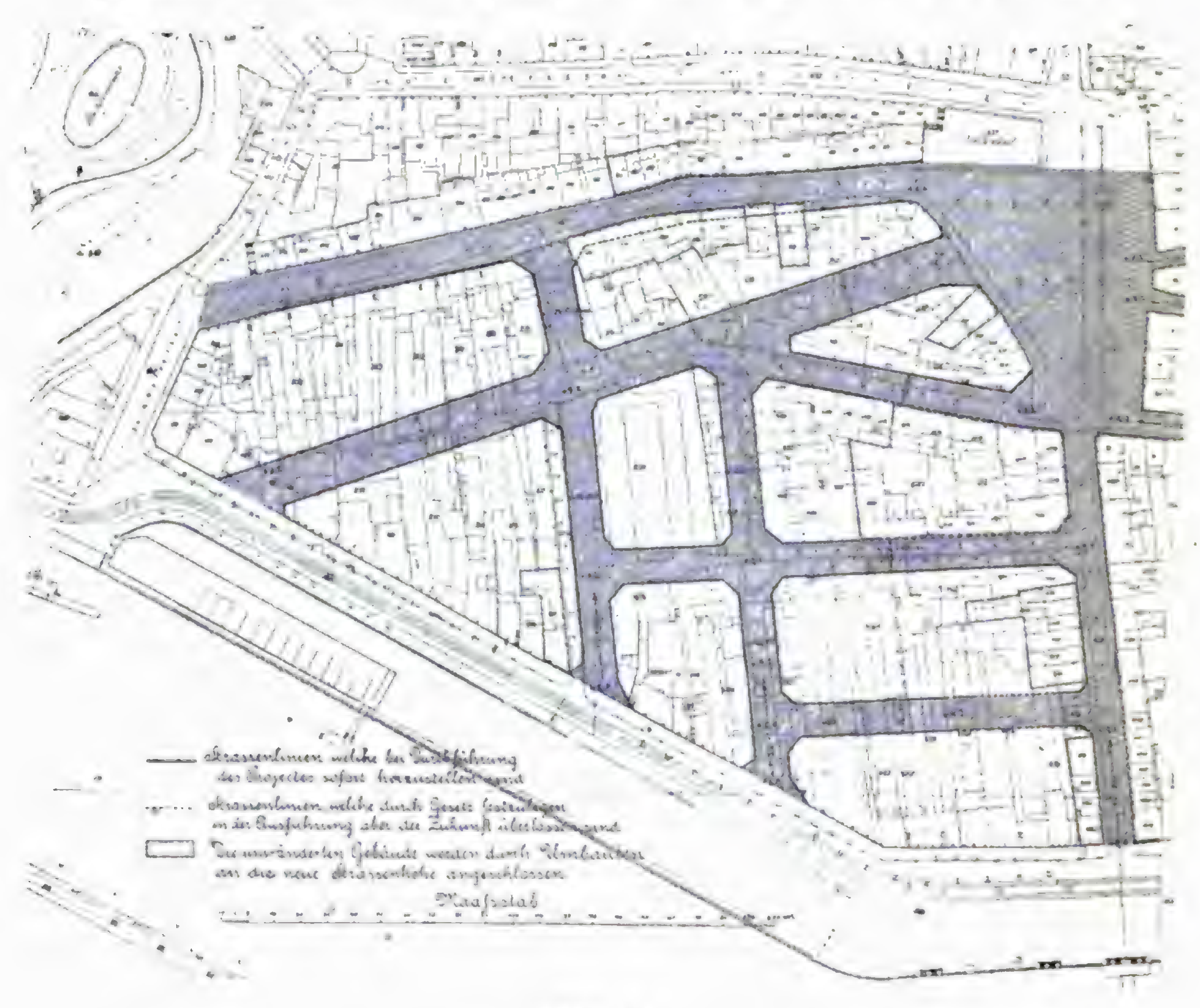


Plan III.

Mieter in erster Linie zu berücksichtigen, welche eine für die Zwecke der Sanierung zu räumende Wohnung innegehabt haben und der Genossenschaft von der Behörde für Wohnungspflege überwiesen werden, vorausgesetzt, daß es sich um ordentliche Leute handelt, welche sich den Mietebedingungen der Genossenschaft unterwerfen und dementsprechend Miete zahlen. Bei späterem Verkauf des größeren Platzes, hinsichtlich dessen die Kommission sich weitere Berichterstattung einstweilen vorbehält, soll die Genossenschaft thunlichst berücksichtigt werden, ohne daß jedoch der Staat nach dieser Richtung eine

Verpflichtung übernimmt. Die Verzinsung des Kaufpreises beginnt mit dem Tage der Aufnahme des Baues in die Feuerkasse, spätestens aber mit dem 1. Juli 1900."

Nachdem so alles vorbereitet, wurde an das Assanierungswerk selbst herangetreten, und zwar zunächst an den westlichen, in Plan II wiedergegebenen Teil des III. Bezirkes, worüber die Pläne III und IV das



Plan IV.

Nähere ergeben. Bei Plan III ist namentlich darauf hinzuweisen, daß man sich für den Ankauf möglichst an die in Plan II wiedergegebenen Censuren gehalten und die guten Wohnungen zu erhalten gesucht hat, aber doch nicht davor zurückgeschreckt ist, auch einzelne der letzteren (obstructive buildings der Engländer) mit fortzunehmen, um eine bessere Aufschließung des Geländes möglich zu machen. Nach diesem Plane werden 5335 Menschen zu dislozieren, 1324 Wohnungen zu beseitigen sein, von denen 868 eine Miete von weniger als 240 Mk. zahlen.

Plan IV giebt die neuen Baublöcke und Straßen, die an einigen Stellen 2.5 m höher liegen werden als die alten, wodurch gerade für diesen Bezirk erhebliche Aptierungskosten notwendig werden, die auf 1 692 000 Mk. veranschlagt worden sind. Schon diese Aptierungsarbeiten allein für sich würden es unmöglich machen, das gesamte Gebiet auf einmal in Angriff zu nehmen, da sonst der durchgehende Verkehr, wie der Verkehr zu den stehenbleibenden Häusern völlig unterbrochen werden müßte; aber auch das Interesse der Bewohner erfordert, in mehreren Staffeln vorzugehen, deren jede sich aus Abbruch und Wiederaufbau des betreffenden Teilstückes zusammensetzt, so daß die auszutreibenden Leute immer schon in der nächsten Nähe wieder neue Wohnungen finden können. Das Nähere darüber ist noch nicht beschlossen, doch neigt man dazu, in vier Staffeln zu bauen und zwar mit der Mitte des Geländes anzufangen, wo der dem Staat gehörige ehemalige Schlachthof liegt. Man hätte dann den Vorteil, auf diesem geräumigen Terrain bald neue Wohnungen bauen zu können, ohne mehr Einwohner aus ihren alten Wohnungen vertreiben zu müssen, als sicher in den obenerwähnten Neubauten an der Zeughausstraße Unterkunft finden können. Wie im übrigen die Bebauung erfolgen soll, steht noch dahin. Nach einem vorläufigen Anschlage sind die Gesamtkosten, welche sich aus der staatlichen Zubuße beim Erwerb der anzukaufenden Grundstücke, abzüglich der durch Wiederverkauf zu erzielenden Einnahmen einerseits, und aus den Aufhöhungs- und Straßenbaukosten andererseits zusammensetzen, auf sieben Millionen veranschlagt.

Das was zunächst festgesetzt ist, ergiebt sich aus dem nachstehend mitgeteilten Wortlaut des Gesetzes:

„Der Senat hat in Übereinstimmung mit der Bürgerschaft beschlossen und verkündet hierdurch als Gesetz, was folgt:

1. Der dem Bericht der Senats- und Bürgerschaftskommission für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse vom 3. Februar 1900 (Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft Nr. 25 vom 14. Februar 1900) als Anlage beigefügte Plan für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in dem westlichen, zwischen Eichholz, Schaarmarkt, Neuerweg, Vorsetzen und Johannisbollwerk belegenen Teil der südlichen Neustadt wird mit einem Kostenaufwande von 1 692 000 Mk., abgesehen von den Kosten des Grunderwerbs, zur Ausführung gebracht, und zwar hinsichtlich der in dem Plan vorgesehenen Straßenlinien mit den im § 103 des Baupolizeigesetzes bezeichneten Wirkungen.

2. Dem Hamburgischen Staate steht in Beziehung auf sämtliches Grundeigentum, welches nach dem unter 1. erwähnten Plan zum Zweck der Durchführung der Sanierung staatsseitig zu erwerben und in dem gleichzeitig der Bürgerschaft überreichten Grundriß nebst zugehörigem Verzeichnis des näheren ersichtlich gemacht ist, die Befugnis zu, die Abtretung oder Beschränkung desselben und darauf bezüglicher Rechte im Wege der Expropriation in Anspruch zu nehmen. Der Beschluß darüber, in welchem Umfange und in welcher Zeitfolge das Expropriationsverfahren auf die einzelnen Grundstücke oder Grundstücksteile oder darauf bezügliche Rechte zur Anwendung gebracht werden soll, wird der Senats- und Bürgerschaftskommission für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse mit der Maßgabe übertragen, daß für jeden derartigen Beschluß die Zustimmung des Senats einzuholen ist. Der Beschluß hat die rechtliche Wirkung des in den §§ 2 und 3 des Expropriationsgesetzes erwähnten Beschlusses von Senat und Bürgerschaft. Falls und soweit die in Frage kommenden Grundstücke nicht bis Ende 1904 freihändig angekauft sind, ist spätestens bis zu diesem Zeitpunkte das Expropriationsverfahren bezüglich derselben einzuleiten.
3. Die Finanzdeputation wird ermächtigt, über den staatsseitigen Erwerb von Grundstücken oder Grundstücksteilen, welche von dem auszuführenden Sanierungsplane betroffen werden, sowie über den Erwerb von auf solche Grundstücke bezüglichen Rechten im Einverständnis mit der Senats- und Bürgerschaftskommission für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse unter Vorbehalt der Zustimmung des Senats Verträge abzuschließen.
4. In denjenigen Teilen des zu sanierenden Bezirks (s. Ziffer 1), welche zur Zeit noch nicht auf wasserfreier Höhe liegen, gilt als die richtige Straßenhöhe im Sinne des § 11 des Baupolizeigesetzes die Höhe von + 9.2 m.

   Die Bauenden sind verpflichtet, ihre zu der Höhelage der Straße in Beziehung stehenden Bauteile und Anlagen an die richtige Straßenhöhe anzuschließen oder so einzurichten, daß ein solcher Anschluß ohne Zuhilfenahme von Sperrmaßgegenständen möglich ist.

   Bei Herstellung der richtigen Straßenhöhe steht den Eigentümern der anliegenden Grundstücke ein Anspruch auf Entschädigung für Wertverminderung ihrer Grundstücke (§ 101 des Baupolizeigesetzes) in dem Falle zu, wenn Räume, welche bisher als Wohnräume, oder welche bisher zu geschäftlichen Zwecken benutzbar waren

oder benutzt wurden, infolge der Aufhöhung für die Zukunft nicht mehr in der bisher möglichen Weise benutzt werden können. Ein Anspruch auf Entschädigung für die bei Ausführung der Erhöhung notwendig werdende Änderung, Beschränkung oder Forträumung von Bauteilen besteht nur dann, wenn nicht etwa gleichzeitig mit der Herstellung der richtigen Straßenhöhe ein Neubau oder ein die betreffenden Bauteile berührender wesentlicher Umbau stattfindet, oder wenn die Baudeputation nicht bereits früher gelegentlich eines Neubaus oder eines Umbaus der bezeichneten Art die richtige Straßenhöhe angewiesen hat.

Die inneren Räume der Gebäude, und zwar auch der bereits vorhandenen, sind gegen Rückstau aus den Sielen durch genügende Abschlußvorrichtungen (s. § 94 unter 3 des Baupolizeigesetzes) zu sichern.

5. Die Finanzdeputation wird ermächtigt, nach Ausführung des Sanierungsplanes die Bauplätze an den neuangelegten oder den regulierten Straßen und Plätzen öffentlich zu verkaufen, auch solche Flächen, welche nur in Verbindung mit einem benachbarten Privatgrundstück zweckmäßig bebaut werden können, dem Eigentümer des letzteren freihändig zu überlassen. Die bezüglich der Bebauung bei dem Verkauf von Plätzen vorzuschreibenden Bedingungen bedürfen der Genehmigung der Senats- und Bürgerschaftskommission für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.
6. Die Finanzdeputation wird ermächtigt, die auf 1 692 000 Mk. veranschlagten Baukosten, sowie die für den Grunderwerb und für die nach Ziffer 5 etwa zu gewährenden Entschädigungen erforderlichen Aufwendungen, soweit dieselben nicht durch den Erlös der wieder zu verkaufenden Grundstücke teilweise gedeckt werden, bestmöglich durch Anleihe zu beschaffen.

Gegeben in der Versammlung des Senats, Hamburg, den 18. Juli 1900."

Natürlich wird es manche Jahre erfordern, bis dieses Programm ausgeführt ist und noch sehr viel mehr Zeit, bis die gesamten drei Bezirke saniert sind. Doch soll man nicht vergessen, daß es sich um ein in Deutschland neues Beginnen handelt, bei dem man in der Ausführung sehr vieles lernen wird, was verloren sein würde, wenn man zu rasch vorgeht, und daß der Anfang mit dem allerschwierigsten Gebiet gemacht ist, weil hier außer den Wohnungen auch die Höhenlage zu verbessern ist. Übrigens ist nicht ausgeschlossen, daß man vor Vollendung dieser Arbeiten auch über andere

Distrikte ähnliche Gesetze zu stande und zur Ausführung bringt, und daß noch andere Faktoren als die Thätigkeit der gemischten Kommission die Sanierung fördern helfen. Dahin rechne ich z. B. die Erbauung des neuen Centralbahnhofes hart an der Grenze des I. Bezirks und für den II. Bezirk den Umstand, daß dort verschiedene Straßenerweiterungen gesichert oder schon in Ausführung begriffen sind.

Überblickt man das Wenige, was seit der Versammlung des Vereins für Socialpolitik im Jahre 1886, trotz der ununterbrochenen theoretischen Erörterungen, thatsächlich auf dem Gebiet der Beaufsichtigung und Sanierung der Wohnungen geleistet ist, so kann dadurch nur das schon damals aufgestellte Verlangen nach einem Reichswohngesetz neu belebt werden, für das durch die oben geschilderten lokalen Gesetze inzwischen manche wichtige Grundlagen gewonnen sind. Sie haben vor allem gelehrt, daß das Aufstellen von Minimalforderungen an die Beschaffenheit und Benutzung der Wohnungen nicht das Entscheidende ist, wie man bisher wohl angenommen hat. Das mag man den Lokalbehörden überlassen, entsprechend den klimatischen Verhältnissen und den Lebensgewohnheiten der betreffenden Gegend, wenn in dem Gesetz nur die Punkte bestimmt werden, welche in jeder Wohnung zu beachten und Gegenstand der Lokalverordnung zu sein haben. Höchstens könnte man, wie schon im Hessischen Gesetz den Minimalluftraum allgemein festlegen, und zwar nach den Straßburger Vorschlägen auf 10 bezw. 5 cbm für jeden Erwachsenen bezw. jedes Kind unter zehn Jahren unter Gewährung erleichternder Übergangsfristen.

Viel wichtiger ist, daß das Gesetz Bestimmungen enthält über die Befugnisse und Pflichten der Gemeinden in Bezug auf die Wohnungen, über die ausübenden Behörden, denen unter allen Umständen ein beamteter Bauverständiger und ein beamteter Arzt beigegeben werden muß, über Strafen und über das Beschwerdeverfahren, über Gewährung von Vorschüssen für den Umbau gesundheitswidriger Wohnungen, über Entschädigungen und Enteignungen für Sanierungszwecke, über Maßnahmen zu Erleichterungen des Baues kleiner Wohnungen, über den Wohnungsnachweis und über fortlaufende und regelmäßig zu veröffentlichende statistische Erhebungen über den Bestand und Bedarf an Kleinwohnungen und über ihren Mietwert. An fremdländischen Vorbildern dazu fehlt es nicht. Möge ihnen bald gefolgt werden!

Nachtrag.

Während des Druckes der vorstehenden Arbeit hat der Staatssekretär des Innern Dr. Graf von Posadowsky in der Reichstagssitzung vom

30. Januar 1901 eine Erklärung des Reichskanzlers verlesen, nach welcher die Frage einer wirksamen Bekämpfung der auf dem Gebiet des Wohnungswesens hervorgetretenen Mißstände staatsrechtlich und administrativ nur auf dem Wege der einzelstaatlichen Verwaltung erfolgreich gelöst werden kann. Darnach wird der Wunsch nach einem Reichswohngesetz einstweilen unerfüllt bleiben.

Dagegen sind durch die Thronrede bei Eröffnung des Landtages am 8. Januar 1901 für Preußen staatliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in Aussicht gestellt, und unter dem 19. März 1901 ist der bedeutsame Runderlaß der vier Minister für Handel, für Kultus, des Innern und für Landwirtschaft, betr. die zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen erschienen.

In Bayern ist auf Grund des oben erwähnten Polizeistrafgesetzbuches vom 26. Dezember 1872 Artikel 73 Absatz II und III, in der Fassung des § 2 des Gesetzes vom 22. Juni 1900, unter dem 10. Februar 1901 eine allerhöchste Verordnung über die Handhabung der Wohnungsaufsicht erlassen, welche für die größeren Städte und Orte mit dichter Bevölkerung eigene Wohnungskommissionen einsetzt, denen Wohnungsinspektoren beigegeben werden können, und eingehend die Pflichten und Rechte dieser Organe regelt. Auch über die an die Wohnungen zu stellenden Anforderungen wird manches in den §§ 10—15 festgestellt, unter dem Vorbehalt, daß nähere einschlägige Anordnungen im Wege ober- oder ortspolizeilicher Vorschriften zu erfolgen haben.

Zum Schluß ist umstehend eine neuerdings erschienene Zusammenstellung über die Thätigkeit der Hamburger Behörde für Wohnungspflege abgedruckt.

Tab. I. **Zusammen**

über die Zahl der im Jahre 1900 bei der Behörde für Wohnungspflege
und Erledigung derselben, sowie über die Art

Kreis	Bezirk	Stadtteil	Zahl der insgesamt eingegangenen und bearbeiteten Beschwerden	Bisher erledigte Beschwerden	Noch in der Bearbeitung befindliche Beschwerden	Die Untersuchung der zur Erledigung gekommenen Fälle erfolgte: auf Grund erstatteter Anzeige	aus eigener Initiative des Pflegers	Von den bearbeiteten Beschwerden wurden: als unbegründet befunden	anderen Behörden zur weiteren Erledigung überwiesen
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
		Im ganzen	1498	992	506	904	88	235	38
		1899: April-Dezember . .	694	416	278	393	23	72	18

Tab. II. **Zusammen**

über die Arten der im Jahre 1900 zur Kenntnis der Behörde für

Kreis	Bezirk	Stadtteil	Verunreinigung: der Wohnräume	der Treppen, Korridore, Hausflure	der Höfe, Lichthöfe, Lichtschachte, Gänge	der Aborte	anderer Räume	Summe der Spalten 4–8	Luftverderbnis: durch Aufbewahrung von Knochen, Lumpen und sonstigen faulenden Gegenständen	durch Vornahme übelriechender gewerblicher Verrichtungen	durch das Halten von Tieren	durch Vernachlässigung genügender Lüftung	Summe der Spalten 10–13	Mangel an Tageslicht in den Wohn- und Schlafräumen	Mangel an frischer Luft in den Wohn- und Schlafräumen
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.
		Im ganzen	40	15	74	6	26	161	5	3	38	6	52	33	38
		1899: Apr.-Dez.	20	8	52	8	20	108	20	14	23	6	63	18	16

stellung

eingegangenen, erledigten und rückständigen Beschwerden, die Art der Bearbeitung der Beseitigung der gefundenen Mißstände.

Die Erledigung der Beschwerden erfolgte:						Die Beseitigung der Mißstände erfolgte:						Im Berichtsjahr sind geschlossen:		Bezirk
lediglich durch gütliche Vermittelung der ehrenamtlichen Organe	mit Hilfe der Kreisversammlung	durch die Behörde: ohne Zwangsmaßregeln	durch die Behörde: mit Zwangsmaßregeln: Räumung	durch die Behörde: mit Zwangsmaßregeln: Strafen: rechtskräftige Polizeiverfügung	durch die Behörde: mit Zwangsmaßregeln: Strafen: gerichtliches Urteil	durch bauliche Veränderung oder zweckentsprechende Reparatur	durch Vornahme zweckentsprechender Reinigung	durch sachgemäße Benutzung der Wohnung, d. h.: durch regelmäßiges Lüften bezw. Heizen und Lüften der Räume	durch sachgemäße Benutzung der Wohnung, d. h.: durch Umstellung bezw. Entfernung von Mobilien aus den Räumen	durch sachgemäße Benutzung der Wohnung, d. h.: durch Einschränkung der Zahl der Benutzer einzelner Räume	durch sachgemäße Benutzung der Wohnung, d. h.: durch Beseitigung der Gegenstände, welche die Mißstände hervorgerufen bezw. durch Unterlassen gewerblicher Verrichtungen	einzelne Teile einer Wohnung	ganze Wohnungen	
11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	
843	97	46	1	4	1	395	186	148	—	22	29	25	22	
370	38	7	1	1	—	151	145	47	4	5	17	18	14	

stellung

Wohnungspflege gelangten und bis Ende 1900 beseitigten Mißstände.

Feuchtigkeit		Summe der Spalten 17 und 18	Abortanlagen			Summe der Spalten 20—22	Entwässerungsanlagen	Wasserversorgung				Summe der Spalten 25—28	mangelhafter baulicher Zustand des Hauses und der Wohnung	Ungeziefer	Dem Gesetz §§ 11, 13 oder 14 nicht entsprechende Räume der				Summe der Spalten 32—35	Bezirk
infolge baulicher Mängel	infolge unzweckmäßiger Benutzung der Räume		defekte Wasserklosetts	ungenügende Anzahl von Aborten	dunkle Aborte, ohne Lüftung			defekte Leitungen	verschmutzte Wasserkasten	schlechte Lage der Wasserkasten (ohne Deckel in Klosetts)	ungenügende Lieferung von Wasser				Aftervermieter	Aftermieter	Einlogierer	Dienstboten, Arbeiter, Gewerbegehilfen		
17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.	32.	33.	34.	35.	36.	
161	149	310	47	15	83	145	53	20	15	70	10	115	112	38	9	12	7	18	46	
80	44	124	25	8	13	46	24	3	13	20	10	46	63	61	1	1	12	20	34	

Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen.

Von

Oberbürgermeister Zweigert, Essen.

Wenn die Aufforderung, A I a des Programms der neuen Untersuchungen des Vereins für Socialpolitik über die Wohnungsfrage zu behandeln, vielleicht deshalb an mich ergangen ist, weil ich als erster den Versuch gemacht habe, in einer preußischen Stadt einen technisch gebildeten Wohnungsinspektor anzustellen, und man den Wunsch gehegt hat, die Erfahrungen kennen zu lernen, die ich in meiner Stadt mit dem der Thätigkeit dieses im Hauptamt angestellten Wohnungsinspektors gemacht habe, so würde man sich in der Hoffnung, etwas besonders Neues, für andere Gemeinden Nachahmenswertes in Erfahrung zu bringen, herzlich getäuscht haben.

Die Wohnungsinspektion im Hauptamt ist in Essen durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 1899 eingeführt. Es war nicht gleich möglich, eine geeignete Persönlichkeit zu finden, der Wohnungsinspektor übernahm sein Amt am 1. Mai 1899, er war mit den örtlichen Verhältnissen, mit der Art der Bauthätigkeit nicht vertraut, er wurde daher zunächst für ein halbes Jahr dem Stadtbauamt, Abteilung für Baupolizei, überwiesen, damit er hier die nötige Sach- und Personenkenntnis sich aneigne, und so begann seine Thätigkeit im November 1899. Seinen ersten Jahresbericht hat er am 8. Dezember 1900 erstattet. Erfahrungen mit dieser Neueinrichtung liegen daher noch nicht vor. Die Erfüllung der mir als Berichterstatter gestellten Aufgabe, eine Darstellung der bisherigen Wohnungspolitik wenigstens für die Stadt Essen zu geben, ist daher durch diesen Umstand erschwert. Aus einer einjährigen Erfahrung zu schließen, ist leichtfertig. Umstände persönlicher und lokaler Natur beeinflussen das Urteil, sie zu verallgemeinern verleitet zu irrigen Schlußfolgerungen, die man bei einer so wichtigen Angelegenheit vermeiden soll.

Ich bin also insofern ein wenig geeigneter Berichterstatter. Noch weniger angenehm ist meine Aufgabe als Berichterstatter aber hinsichtlich der objektiven Darstellung dessen, was in anderen Gemeinden des preußischen Staats und in den anderen deutschen Staaten geschehen ist. Diese Auf-

gabe wird nämlich erschwert durch das Erscheinen einer Schrift, die voraussichtlich alle meine Leser in der Hand gehabt und mit demselben Interesse und mit derselben Befriedigung gelesen haben wie ich.

Ich meine die Schrift des Beigeordneten der Stadt Straßburg i. E., Hans Freiherrn v. d. Goltz: „Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich", herausgegeben von dem Verein „Reichswohnungsgesetz", Göttingen 1900.

Dieses Buch enthält eine so ausführliche, eine so objektive, zeitlich bis in die letzten Monate hineinreichende Darstellung, sowohl des geltenden Rechts als auch der in den einzelnen Städten, Verwaltungsbezirken und Gemeinden gemachten Versuche, daß dem eigentlich wenig hinzuzufügen ist.

Der Verfasser hat in der richtigen Erwägung, daß das Bedürfnis nach Einführung einer geordneten Wohnungsbeaufsichtigung sich zuerst in den großen Städten geltend gemacht haben wird, bei 55 deutschen Städten über 50 000 Einwohner eine die Wohnungsinspektion betreffende Umfrage angestellt und von 52 Städten mehr oder minder ausführliche Antworten erhalten.

Das Resultat dieser Antworten sowohl in Rücksicht auf die Darstellung der thatsächlichen Verhältnisse, als auch hinsichtlich der Bedenken und der Organisations- und Verbesserungsvorschläge, die von seiten der Verwaltungen dieser Städte gemacht sind, teilt der Herr Verfasser in gediegener Kürze, aber doch in solcher Ausführlichkeit und so klar und systematisch geordnet mit, daß jedermann, der dieses Werk mit Aufmerksamkeit gelesen hat, über den Stand der Wohnungsinspektion im Deutschen Reich genugsam und ausreichend unterrichtet ist.

Mir bleibt daher, wenn ich nicht das, was v. d. Goltz besser, als ich es vermöchte, bereits gesagt hat, einfach wiederholen will, nichts anderes übrig, als mich auf einen Hinweis auf dieses Buch zu beschränken. Nur der Vollständigkeit wegen, weil die Untersuchung des Vereins für Socialpolitik nach dem Wunsche der Kommission möglichst ein Bild über den gesamten Stand der Wohnungspolitik in Deutschland geben soll, muß ich auch über diesen Teil meiner Aufgabe einiges bringen, wobei ich Herrn v. d. Goltz um Verzeihung bitte, wenn ich gezwungen bin, immer wieder und wieder auf seine Ausführungen zurückzukommen und auf sie zu verweisen.

Das von der Kommission des Vereins für Socialpolitik aufgestellte Programm soll die Wohnungsfrage erschöpfend behandeln.

Die einzelnen Teile und Unterabteilungen geben indessen keine direkte Veranlassung zu der Behandlung der Frage, ob eine Wohnungsfrage in



Deutschland überhaupt vorhanden ist, und ob daher ein Eingreifen in dieselbe seitens der öffentlichen Gewalten, und ob „gesetzliche und polizeiliche Maßregeln“ geboten sind. In der Einleitung sollen von anderen Referenten behandelt werden:

1. Wohnungsstatistik und Wohnungsenquete (Überblick über die seit 1886 veröffentlichten Ergebnisse im Anschluß an Band XXX und XXXI der Schriften des Vereins für Socialpolitik).
2. Die Entwicklung der städtischen Baupolitik und der städtischen Grundrente (insbesondere in Berlin und Wien).

Unter der Nr. 1 mag allenfalls die principielle Frage erörtert werden können, gefordert ist eine derartige Untersuchung indessen nicht, obwohl dieselbe, wie ich meine, nicht entbehrt werden kann.

Es mag ja sein, daß bei den Herren von der Kommission des Vereins und auch bei seinen Mitgliedern über diese Frage ein Zweifel nicht mehr vorhanden ist. Allein der Verein schreibt nicht bloß für seine Mitglieder, für Wissende, die einer Belehrung nicht mehr bedürfen, sondern für weite Kreise der Bevölkerung, deren Interesse geweckt werden soll, damit sie mitarbeiten an der Lösung einer Frage, die niemals gelöst werden wird, die aber nur dann der Lösung näher geführt werden kann, wenn alle Kreise der Bevölkerung an derselben mitarbeiten. Daß aber alle Kreise noch keineswegs von der Notwendigkeit eines Eingreifens in die natürliche Entwicklung der Wohnungsfrage durchdrungen sind, beweist v. d. Goltz in seiner obengenannten Schrift, indem er auf Seite 3 derselben mitteilt, daß auch in den Antworten, welche ihm auf seine Anfrage seitens der 55 deutschen Städte über 50 000 Einwohner zu teil geworden sind — allerdings nur von vereinzelten Stadtverwaltungen — ein Bedürfnis zu einem Eingreifen in Sachen Wohnungsfrage geleugnet wird.

Wenn das am grünen Holze geschieht, was soll am dürren werden.

Es sei mir daher als Einleitung meiner kleinen Arbeit gestattet, mit wenigen Worten auf diese Frage einzugehen, das Vorhandensein einer Wohnungsfrage und die Notwendigkeit des Eingreifens mit gesetzlichen und polizeilichen Maßregeln, wenn nicht zu beweisen, so doch wenigstens zu bezeugen. Ich halte mich hierzu um so mehr berufen, als ich selbst von einem Saulus zum Paulus geworden bin.

Als der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege im Jahre 1889 zum zweitenmal sich ausführlich mit der Wohnungsfrage beschäftigte, gehörte auch ich zu den Zweiflern.

Zu meiner Entschuldigung mag dienen, daß ich aus einer Stadtgemeinde komme, in welcher dank der weitsichtigen Fürsorge des in ihren Mauern lebenden größten deutschen Arbeitgebers dieser Frage seit Jahrzehnten das lebhafteste Interesse zugewandt ist, und in welcher dieses Interesse nicht bloß durch schöne Reden und Schriften, durch Vereinsgründungen und Versammlungen, sondern durch praktische Arbeit bethätigt ist, welche ganze Stadtteile herrlicher, gesunder und wohlfeiler Wohnungen entstehen ließ.

Auch im Jahre 1891 gehörte ich noch zu denjenigen, welche glaubten, zur äußersten Vorsicht mahnen zu müssen.

Damals war mir von dem Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege für seine XVII. Generalversammlung die Aufgabe gestellt, über die „Handhabung der gesundheitlichen Wohnungspolizei" zu referieren.

Ich führte aus, daß die Frage, ob in Deutschland ganz allgemein oder wenigstens in der überwiegenden Zahl der Gemeinden Mißstände im Wohnungswesen hervorgetreten seien, fast allgemein bejaht werde, und doch scheine es mir, als ob man diese Frage, verführt durch das Resultat einzelner Untersuchungen und in dem Bestreben zu helfen, all zu rasch in bejahendem Sinne zu beantworten geneigt sei.

Der Herr Referent auf dem Kongresse des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege im Jahre 1887, Dr. v. Miquel, hatte die Behauptung aufgestellt, daß die Übelstände im Wohnungswesen vorhanden seien:

1. nicht bloß in großen Städten, sondern ganz allgemein, ja, daß die Übelstände in kleineren und mittleren Städten — und auch auf dem flachen Lande — oft noch ärger hervorträten als in den großen Städten und Industriecentren, daß
2. die Ursachen nicht nur in den Verhältnissen, in der ganzen Art der Entwicklung unseres socialen Lebens, sondern nicht selten auch in einer Art Ausbeutung der Wohnungsmieter durch die Vermieter zu suchen wären, und daß endlich
3. diese Wohnungsübelstände nicht bloß periodische, vorübergehende seien, sondern daß dieselben ganz allgemein einen dauernden Charakter angenommen hätten.

So ganz allgemein, wie das von Dr. v. Miquel ausgesprochen war, glaubte ich damals die Übelstände als vorhanden nicht anerkennen zu können. Ich führte aus, daß es m. E. nötig sei, die Frage selbst zunächst zu prüfen, daß in jedem Ort, in dem man sich zu einem Eingreifen in die Wohnungs-

frage entschließen möchte, vorher genau festgestellt werden müßte, ob die Übelstände, die anderswo hervorgetreten sind, sich auch an dem Orte zeigen, für welchen Abhilfemaßnahmen in Aussicht genommen worden sind.

Als einziges Mittel zu dieser Erkenntnis zu gelangen, bezeichnete ich mit meinem Herrn Mitreferenten, Geh. Rat Stübben, die Veranstaltung einer Wohnungsenquete für jede Gemeinde, wie sie ja bereits damals für mehrere große Städte veranstaltet worden war.

Von dieser meiner Auffassung bin ich zurückgekommen. Die inzwischen veranstalteten ausführlichen Wohnungsenqueten amtlicher und privater Natur, noch mehr aber die in der Tagespresse und in Fachzeitschriften veröffentlichten Einzelnachrichten[1] haben mich überzeugt, daß die oben angeführten Leitsätze zu 1. und 3. des Dr. v. Miquel ganz allgemein zutreffend und gültig sind, noch viel mehr aber bin ich überzeugt worden durch die Erfahrungen, die ich in der von mir verwalteten Stadt gemacht habe.

Trotz der weitgehenden Fürsorge der Firma Krupp für die Besserung der Wohnungen ihrer Werksangehörigen, trotz der ähnlichen Thätigkeit anderer größerer und kleinerer Arbeitgeber, trotz der von der städtischen Verwaltung, wenn auch mit geringeren Mitteln unternommenen Abhilfemaßregeln, trotz gemeinnütziger und genossenschaftlicher Bauvereine und trotz endlich einer hervorragenden geschäftlichen Bauthätigkeit speciell in Arbeiterwohnhäusern, die zur Erbauung ganzer Straßenzüge durch einen Privatunternehmer geführt hat, herrschen in meiner Stadt auf dem Gebiete des Wohnungswesens Übelstände, die mit den in sittlicher, socialer und gesundheitlicher Beziehung zu stellenden Forderungen nicht in Einklang zu bringen sind.

Dagegen muß ich meinen Widerspruch gegen den Leitsatz 2 des Dr. v. Miquel, den ich im Jahre 1891 geltend gemacht habe, auch heute noch aufrecht erhalten.

Ich habe bereits damals hervorgehoben, daß ich es für bedauerlich erachten müßte, daß bei der Erörterung der Wohnungsfrage stets von einer Ausbeutung der Mieter durch die Vermieter gesprochen werde.

Wir arbeiten auch in Deutschland an dieser Frage jetzt länger als ein halbes Jahrhundert und haben gegenüber der aufgewendeten geistigen und materiellen Arbeit verhältnismäßig geringe praktische Resultate aufzuweisen.

Es liegt dies ganz gewiß an der Schwierigkeit der Sache, an dem Umstande, daß die Kräfte zur Mitarbeit erst gewonnen werden mußten, daß nicht einzelne Offiziere genügen, sondern daß eine Armee geschaffen werden

[1] Vgl. die ausführliche Nachweisung bei v. d. Goltz a. a. O. S. 3.

muß, welche den Kampf aufnimmt und den Sieg herbeiführt. Zum kleinen Teil liegt es aber auch in der Art, wie der Kampf bisher geführt worden ist.

In den meisten Schriften, welche sich mit der Wohnungsfrage befassen, wird diese aufgefaßt lediglich als ein Kampf des wirtschaftlich Schwachen gegen den Stärkeren, der sich der Besserung aus Eigennutz, und weil er eine Verletzung seiner materiellen Interessen fürchtet, entgegenstellt. Diese Auffassung der Frage ist nach meiner Meinung eine irrige und eine schädliche.

Auch v. d. Goltz kann ich in dieser Hinsicht einen Vorwurf nicht ganz ersparen.

Wenn er dem Wunsche Ausdruck giebt, daß auch die Arbeiterschaft sich an dem Kampfe gegen die schlechten Wohnungen beteiligen möge, so kann ich diesen Wunsch nur teilen, wenn er aber weiter die Ansicht ausspricht, daß das Ziel schneller erreicht werden würde, wenn auch die „organisierte Arbeiterschaft mit der vollen Wucht und Rücksichtslosigkeit, mit der sie sonst ihre Forderungen zur Geltung bringt, für die Notwendigkeit, dem Volke gesunde und preiswerte Wohnungen zu verschaffen, eintreten" möge, und wenn er meint, daß die Frage dann ihrer Lösung einen guten Schritt näher gebracht sei, so fürchte ich sehr, daß wir auf eine Mitarbeit der organisierten Arbeiterschaft werden Verzicht leisten müssen.

Die „organisierte Arbeiterschaft" steht zum allergrößten Teil unter der Leitung der politischen Partei der Socialdemokratie.

Ein Zusammenarbeiten mit dieser Partei scheint mir nach den heutigen Verhältnissen und nach der Art, wie diese Partei den Kampf zu führen pflegt, vollständig ausgeschlossen.

Den Beweis dafür liefert eine in neuester Zeit erschienene Schrift, welche von socialdemokratischer Seite ausgegangen ist und den Titel führt: „Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie" [1].

Der Verfasser bemerkt, daß es, um ein planmäßiges Vorgehen in der Wohnungsfrage vorzubereiten, notwendig sei, ein Programm aufzustellen und zu diskutieren, das, ohne die socialdemokratischen Endziele zu verleugnen, praktisch durchführbar sei.

Er erklärt also ausdrücklich, daß er nicht lediglich Agitationszwecke, sondern praktische Zwecke im Auge habe, die er durchführen will. Er muß daher mit uns, den Freunden der heutigen Gesellschaftsordnung, auf diesem Gebiete zusammenarbeiten, und von seinen praktischen Vorschlägen sind manche auch für uns durchaus diskutabel.

---

[1] Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie von Louis Cohn. München 1900.

Aber erleichtern will er offenbar den bürgerlichen Parteien diese Zusammenarbeit nicht.

Für ihn ist die Wohnungsfrage nur „Wohnungsnot“, er kennt nur solche Mißstände, „die der ausbeutende Hauseigentümer verschuldet“. Daß auch die Arbeiter durch schlechte Behandlung der Wohnungen, durch unzweckmäßige Benutzung derselben Mitschuld tragen an den jetzigen beklagenswerten Zuständen, davon finden wir in seiner ganzen Schrift auch nicht einmal eine Andeutung. Er nennt die Bestrebungen der Baugenossenschaften und deren Unterstützung durch die bürgerlichen Parteien den „bequemsten Tummelplatz für alle socialpolitischen Quacksalber“, für ihn ist die Wohnungsfrage nichts anderes, als eine „Prellerei der unbemittelten Wohnungsinhaber“ und die bisherigen Wohnungsenqueten sind „ein statistischer Unfug zwecks Schönfärberei“. Uns, die wir in den Rathäusern sitzen, um die öffentlichen Gemeindeangelegenheiten zu verwalten, nennt er „Klassenvertreter, welche ihre sociale Schädlichkeit und ihr Parasitentum durch hartnäckigen Widerstand gegen die socialdemokratischen Forderungen aller Welt offenbaren“. Und was dergleichen Liebenswürdigkeiten mehr sind.

v. d. Goltz wird zugeben, daß es mindestens sehr schwer sein wird, mit dem Verfasser der genannten Brochüre oder einem seiner „Genossen“ zusammen zu arbeiten, er wird weiter zugeben, daß es jedenfalls ein eigenartiges Verfahren genannt werden muß, jemand zur Mitarbeit dadurch einzuladen, daß man ihn beschimpft.

Ich bedaure daher lebhaft, daß auch v. d. Goltz es nicht unterlassen hat, von Hausbesitzern zu sprechen, die in „Hamburg infolge der plutokratischen Wahlordnung im Bürgerausschuß mit Erfolg den Bestrebungen des Senats entgegengetreten“ seien, daß er den Widerstand der Hausbesitzer gegen einzelne Maßnahmen auf dem Gebiete der Wohnungspflege als die „Verschleppungspolitik des alles versprechenden und nichts haltenden Hausbesitzers“ bezeichnet.

Irrig ist die Auffassung, daß es sich bei der Lösung der Wohnungsfrage im wesentlichen um einen Sieg über den ausbeutenden Hausbesitzer handle, weil an den schlechten Wohnungsverhältnissen die Mieter dieselbe Schuld tragen wie die Hausbesitzer.

Grundfalsch ist die Behauptung, daß der Mieter ganz allgemein als der wirtschaftlich schwächere Teil zu bezeichnen sei.

Gewiß giebt es „ausbeutende Hausbesitzer“, aber es giebt auch „ausbeutende Mieter“, nicht nur solche, welche vom Hauseigentümer gelernt haben, und das ihnen gegenüber zur Anwendung gelangte Ausbeutungssystem nun auf ihre Aftermieter, ihre Kost- und Quartiergänger, ihre

Schlafburschen und Einlieger übertragen, sondern auch solche, welche den Hauswirt ausbeuten, ihre Verpflichtungen böswillig oder aus Gleichgültigkeit vernachlässigen, die Miete nicht bezahlen, den Frieden des Hauses stören, oder die Wohnung mißhandeln und verderben.

Schädlich aber ist die einseitige Hervorkehrung des Kampfes gegen den Hausbesitzer, weil wir, wie ich bereits 1891 ausgeführt habe, zu dem Kampfe zwischen dem Besitzenden und Nichtbesitzenden, der in nie gekannter Heftigkeit auf allen Gebieten der privaten Erwerbsthätigkeit entbrannt ist, noch einen Kampf hinzufügen zwischen dem Mieter und Vermieter, zwischen dem Einwohner und dem Hauseigentümer, obwohl der letztere keineswegs in allen Fällen auf Rosen gebettet ist[1], und obwohl wir auch den Hauseigentümer wie überhaupt die besitzenden Klassen bei unserem Kampfe als Bundesgenossen nicht entbehren können. Auch zu diesem Kampfe gehört, wie zu jedem Kriege, Geld und abermals Geld.

Wir brauchen die besitzenden Klassen, wir sollten sie daher nicht zurückstoßen, indem wir sie „als viel versprechende und nichts haltende Hauseigentümer“ bezeichnen und so von vornherein verletzen und zu unsern Gegnern machen.

Gegen beide, Hausbesitzer und Mieter, hat sich der Kampf zu richten in gleicher Schärfe, oder richtiger gesagt, er richtet sich gegen keinen von beiden, sondern er ist bestimmt und muß bestimmt sein, beider Interessen zu fördern und damit dem allgemeinen Wohle zu dienen.

Das wird am leichtesten erreicht, wenn wir bei der Erörterung der Wohnungsfrage, wenigstens bei dem Teil derselben, welcher von dem Eingreifen der öffentlichen Gewalt, von den „gesetzlichen und polizeilichen Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse“ handelt, soweit angängig, die socialen Gesichtspunkte zurücktreten lassen und die Wohnungsfrage in erster Linie als eine Frage der Gesundheitspolizei auffassen.

W e s e n d e r W o h n u n g s b e a u f s i c h t i g u n g. Worin das Eingreifen der öffentlichen Gewalt zu bestehen hat, welche Mittel und Wege gegeben sind, um auf gesetzlichem und administrativem Wege die hervorgetretenen

---

[1] Nach Berthold, Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Berlin, in Mayrs Archiv für Statistik Band II waren die Hausbesitzer in Berlin im Jahre 1892 zu 80 % verschuldet. Die von Dr. v. Miquel in einer jüngst gehaltenen Rede aufgestellte Behauptung, daß die hohe Verschuldung des städtischen Besitzes kein Beweis für eine schlechte wirtschaftliche Lage des Städters sei, erklärt sich wohl nur daraus, daß er seine zutreffenden Beweise für die aus der hohen Verschuldung folgende schlechte wirtschaftliche Lage des ländlichen Grundbesitzes in ein um so helleres Licht stellen wollte.

Übelstände zu beseitigen oder zu mildern, das zu ermitteln ist Aufgabe der vom Verein für Socialpolitik veranstalteten Gesamtuntersuchung.

Meine Aufgabe kann es nicht sein, die gesamte Wohnungsfrage zu erörtern.

Dazu würde weder meine Kraft noch der mir zur Verfügung gestellte Raum ausreichen.

Meine Aufgabe soll es vielmehr nur sein, eines der Mittel zu untersuchen,

ob durch eine dauernde, ordnungsmäßig gehandhabte behördliche Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen[1]

eine Besserung herbeigeführt werden kann.

Die Wohnungsinspektion, wie man dieses Mittel gewöhnlich nennt, hat, wie v. d. Goltz zutreffend ausführt, die Aufgabe, die Beseitigung der Übelstände im Wohnungswesen herbeizuführen, sowie die Wiederkehr derselben zu verhüten. Sie hat, wie ich hinzufügen möchte, die weitere Aufgabe, die Mängel aufzudecken und die Entstehung neuer Übelstände zu verhindern.

Die Übelstände und ihre Ursachen. Um diese Aufgabe der Wohnungsbeaufsichtigung von anderen auf dem großen Gebiete der Wohnungspflege vorhandenen Aufgaben abzugrenzen, um darzuthun, was durch die Wohnungsinspektion erreicht werden kann, und wo dieses Mittel versagt, ist es notwendig, die Mängel, welche sich bisher gezeigt haben und ihre Ursachen zu erkennen, und zu diesem Zweck muß auch an dieser Stelle hierauf in möglichster Kürze eingegangen werden, selbst auf die Gefahr hin, nur längst Bekanntes zu wiederholen. Dabei ist zunächst festzustellen, daß das Vorhandensein von Übelständen im Wohnungswesen keine Erscheinung der neueren Zeit ist.

Übelstände haben bestanden im Altertum, im Mittelalter[2], sie bestehen

---

[1] In der von der Kommission des Vereins mir gestellten Aufgabe ist allerdings noch genannt: „Sanierung oder Beseitigung ungesunder Quartiere“. Ich gehe indessen auf diesen Punkt nicht ein, einmal weil er m. E. mit der Wohnungsbeaufsichtigung nichts zu thun hat, sodann aber, weil ich annehme, daß diese Seite der Wohnungsfrage mein Mitberichterstatter Medizinalrat Reincke-Hamburg ausführlich behandeln wird. Ist doch Hamburg in dieser Beziehung als das hervorragendste Beispiel zu bezeichnen, da in keiner Stadt Deutschlands und Österreichs in solchem Umfange mit ungesunden Quartieren aufgeräumt ist, wie in Hamburg.

[2] Vgl. Otto Trüdinger, Die Arbeiterwohnungsfrage und die Bestrebungen zur Lösung derselben. Jena. S. 4 ff. Handwörterbuch der Staatswissenschaften, herausgegeben von J. Conrad. 1894. S. 728.

jetzt, und sie werden auch bestehen, wenn einst die Socialdemokratie die Welt regieren sollte.

Auch eine totale Änderung der Gesellschaftsordnung, insbesondere des Eigentumsrechts, wird die Übelstände nicht beseitigen, vielleicht werden einzelne verschwinden, um durch andere ersetzt zu werden.

Zur Zeit ist festzustellen, daß die Übelstände, wenn auch nicht allein, so doch in erster Linie bei den kleinen Wohnungen beobachtet werden.

Die Ursache dieser Erscheinung hat Dr. v. Miquel auf der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege im Jahre 1888 zutreffend auseinandergesetzt.

1. Mangel an kleinen Wohnungen. Er hat darauf aufmerksam gemacht, daß hauptsächlich bei kleinen Wohnungen das Angebot hinter der Nachfrage zurückzubleiben pflegt.

Die private Bauspekulation wendet sich nur ungern dem Bau kleiner Wohnungen zu.

Das Risiko ist bei der Erbauung von Wohnungen für kleine Leute ein größeres als bei anderen Bauten.

Das Wohnbedürfnis der Arbeiter hängt mehr als das der besser situierten Bevölkerung ab von der Lage der Industrie. Bei rückläufiger Konjunktur vermindert sich die Zahl der von der Industrie beschäftigten Personen, und es liegt daher die Gefahr vor, daß das Angebot einmal plötzlich die Nachfrage überschreiten möchte.

Dazu kommt noch, daß derartige Häuser schwer verkäuflich sind, daß der Erbauende also sein Geld für lange Zeit festlegt. Erheblich ist sodann die Schwierigkeit der Verwaltung von Mietshäusern für kleine Leute, die Schwierigkeit der Einziehung des Mietszinses von den meist vermögenslosen Einwohnern, lästig ist die Kontrolle derselben hinsichtlich der Instandhaltung der Wohnungen, drückend oft die Aufbringung der recht hohen Abgaben, welche in Preußen durch das Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 noch gesteigert sind, da dieses Gesetz die Gemeinden in erster Linie auf die Realsteuern und damit die Städte neben der Gewerbesteuer auf die Gebäudesteuer als diejenige Steuer verweist, welche sie zur Befriedigung ihrer kommunalen Bedürfnisse vor allen anderen Steuerquellen in Anspruch zu nehmen haben [1].

---

[1] Das preußische Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 ist für eine gesunde Wohnungspolitik nicht günstig, wie dieses ganze Gesetz überhaupt und noch mehr seine Ausführung in der Praxis nicht von socialem Geiste durchdrungen ist. Ohne Rücksicht auf sociale Gesichtspunkte ist es von dem einseitigen fiskalischen Be-



2. Teuerkeit der kleinen Wohnungen. Die Folge dieses Mangels an kleinen Wohnungen ist dann naturgemäß die Preissteigerung derselben, da der Satz, daß Angebot und Nachfrage die Preise bestimmen, auch hier seine Anwendung findet.

Die Teuerkeit wird noch dadurch gesteigert, daß die Privatunternehmer, wie wir das in Essen vielfach zu beobachten Gelegenheit haben, bemüht sind, das ganze Haus an eine Mittelsperson zu vermieten und dieser die Weitervermietung der einzelnen Wohnungen zu überlassen.

Der erste Mieter ist dann naturgemäß bemüht, so viel wie möglich durch die Weitervermietung herauszuschlagen und verteuert dadurch auch seinerseits die Wohnung.

Allerdings behauptet Cohn in seiner citierten Schrift, daß Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte nicht die entscheidende Rolle spiele wie auf dem Warenmarkte.

Wäre das mangelnde Angebot die Ursache der Wohnungsmißstände, so müßten diese an den Orten, in denen ein reichliches Angebot leerstehender Wohnungen vorhanden ist, verschwinden. Dies sei aber keineswegs der Fall.

In Berlin habe es beispielsweise nach der Zählung von 1895 leerstehende Wohnungen mit 1—2 heizbaren Zimmern 17 382 gegeben, in Breslau 3537, in Dresden 1186. Die Zustände seien trotzdem nicht besser geworden. Allein solche Zahlen beweisen wenig, wie aus folgendem Beispiel hervorgeht:

Cohn weist an einer anderen Stelle seiner Schrift darauf hin, daß auch die Überfüllung der Wohnungen immer größer geworden ist.

Auf ein bewohntes Gebäude träfen

	1880	1890
in Berlin	44,9 Bewohner	52,6 Bewohner
in Breslau	33,2 „	35,4 „
in Essen	13,5 „	16,2 „

Für Berlin und Breslau kann ich diese Zahlen nicht kontrollieren. Für Essen ist die Schlußfolgerung Cohns grundfalsch. 1880 kannten wir hier fast nur kleine einstöckige, höchstens zweistöckige Wohnhäuser, während 1890 eine große Zahl von drei- und vierstöckigen vorhanden war. Die Vermehrung der Bewohner von 13,5 auf 16,2 für jedes Haus läßt daher einen Schluß auf Überfüllung der Wohnungen nicht zu.

---

streben getragen, die Einkommensteuer, als die einzige staatliche direkte Steuer, für den Staat zu reservieren und damit die reichen Leute von kommunalen Steuerzuschlägen thunlichst freizuhalten.

Was aber die leerstehenden Wohnungen betrifft, die nicht besetzt werden, obwohl Überfüllung bei anderen Wohnungen vorhanden ist, so ist hieran zum nicht geringen Teil die leidige Gewohnheit unserer Arbeiter Schuld, welche für die Vorzüge einer guten Wohnung nicht das richtige Verständnis haben.

Es ist bekannt, daß unsere Arbeiter im allgemeinen zu wenig Wert auf eine gute Wohnung legen, daß sie, von einzelnen Arbeiterkategorien, z. B. den Bergarbeitern, welche weite Wege zur Zeche in der Regel nicht scheuen, abgesehen, gern in der Nähe ihrer Arbeitsstätte wohnen, und daß sie lieber mit einer schlechteren Wohnung zufrieden sind als mit einer entfernt liegenden besseren und wohlfeileren.

Es ist weiter bekannt, daß die Arbeiter in schlechten Zeiten und auch sonst, wenn sie sparen müssen, zuerst an der Wohnung sparen und erst dann an Ausgaben für Erholung, Kleidung und Nahrung; sie sind nicht geneigt, sagt Kalle, sich der Wohnung wegen irgend welche Beschränkung in ihren sonstigen Lebensgewohnheiten aufzuerlegen.

Diese beiden Übelstände kann eine geordnete Wohnungsbeaufsichtigung nicht beseitigen, sie schafft keine neuen Wohnungen, sie reguliert nicht die Mietspreise.

Besserungen müssen hier vielmehr durch andere Mittel gesucht werden.

Maßnahmen auf dem Gebiete der staatlichen und kommunalen Steuerpolitik, eine weitsichtige, vor großem, auch kostspieligem Grunderwerb nicht zurückschreckende kommunale Bodenpolitik, die Erbauung von Wohnungen durch die Gemeinden selbst, jedenfalls für die eigenen Arbeiter und unteren Angestellten, nötigenfalls auch für andere Bewohner der Stadt, die Erziehung des Arbeiters zu häuslichem Sinn und zur Pflege des Familienlebens, das sind wirksame Mittel, deren Anwendung im einzelnen Fall geboten sein wird.

Aber ganz ohne Wirksamkeit wird auch hier eine geordnete Wohnungsbeaufsichtigung nicht sein.

Sie hat jedenfalls das Gute, daß sie besser als jede einmalige, noch so sorgfältig aufgenommene Wohnungsenquete, die vorhandenen, die neu auftretenden und die sich immer wieder erneuernden Übelstände zur Kenntnis der Beteiligten bringt[1]. So wird sie auch den Mangel an kleinen

[1] Zu entbehren ist deshalb eine Wohnungsenquete nicht. In der von mir verwalteten Stadt ist dieselbe mit der allgemeinen Volkszählung des Jahres 1900 trotz der bestehenden geordneten Wohnungsinspektion verbunden worden. Das Resultat wird augenblicklich von dem städtischen statistischen Amt bearbeitet. Eine solche Enquete giebt einen Überblick über den Stand des Wohnungswesens in der

Wohnungen rechtzeitig erkennen und die Staats- und Gemeindebehörden vor der Überraschung bewahren, welche die in großen Städten oft explosionsartig auftretende Wohnungsnot ihnen bisher bereitet hat.

Die rechtzeitige Kenntnis giebt die Möglichkeit rechtzeitigen Eingreifens.

Wenn es der Wohnungsinspektion sodann gelingt, und das ist eine ihrer wichtigsten Aufgaben, das Vertrauen des Arbeiters zu erwerben, dann wird sie in der Lage sein, bildend und erziehend auf ihn einzuwirken.

Die Kenntnis der gesamten Wohnungsverhältnisse der Gemeinde wird die Wohnungsinspektion in die Lage versetzen, dem Einzelnen eine passende und preiswerte Wohnung — soweit solche vorhanden sind — nachzuweisen.

Jedenfalls aber wird eine geordnete Wohnungsinspektion schädlich auf die Preisbildung der Wohnungsmieten nicht einwirken.

Cohn spricht auf Seite 10 seines Buches den unzweifelhaft richtigen Satz aus, daß in dem Maße, wie die Wohnungen übervölkert werden, sie teurer werden müssen, was ihn freilich nicht hindert, an einer anderen Stelle, wo er von der Durchführung der Düsseldorfer Polizeiverordnung spricht, das Gegenteil für richtig zu erklären (Seite 24). Hier behauptet er zunächst zutreffend, daß die Düsseldorfer Polizeiverordnung nicht streng durchgeführt werde. Er fürchtet aber, und das ist unzutreffend, daß durch eine strenge Durchführung dieser Verordnung das Budget des Arbeiters noch mehr als bisher belastet werden möchte, weil der Arbeiter gezwungen werde, eine Wohnung zu mieten, die das Mißverhältnis des Einkommens zum Wohnungsaufwand noch mehr steigere.

Das gerade Gegenteil ist richtig. Ich habe die Erfahrung gemacht, die von Damaschke in seiner Schrift „Vom Gemeinde-Socialismus" (Berlin, Verlag von J. Harrwitz Nachfolger) bestätigt wird, daß, je größer die Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke ist, um so höher die Preise derselben steigen. „Nicht die teueren Bodenpreise," sagt Damaschke, „sind der Grund dafür, daß nur Mietskasernen gebaut werden, sondern umgekehrt, die Möglichkeit, Mietskasernen zu errichten, macht den Boden teuer."

So ist es auch bei den Wohnungen. Lassen wir eine Überfüllung zu, so steigern wir die Mietpreise, verhindern wir dieselbe aus hygienischen Gründen, so wird die Folge eine Herabsetzung der Mietpreise sein.

Auch die Wohnungsinspektion kann daher dazu helfen, daß der Schwabesche Lehrsatz, daß je niedriger die Einnahme, je größer die verhältnismäßige

Gemeinde an einem bestimmten Tage und belehrt, an welcher Stelle zuerst die bessernde Hand anzulegen ist. Ich kann nur dringend raten, eine solche ausgedehnte Enquete möglichst in allen, wenigstens in allen größeren Städten zu veranstalten.

Ausgabe für Miete, der heute leider noch ganz allgemein zutrifft, auf die Dauer nicht mehr gültig bleibe.

3. Bauliche Mängel der Wohnungen. Eine dritte Gruppe von Übelständen ist auf Mängel zurückzuführen, die schon bei der Erbauung der Wohnhäuser begangen werden, sei es, daß dieselben auf die Nichtbeachtung der baupolizeilichen Vorschriften oder auf das Nichtvorhandensein solcher, oder endlich auf eine schlechte oder unzweckmäßige Bauweise zurückzuführen sind. Unzweckmäßige Grundrißlösung, zu niedrig gestochene Räume, unzureichende oder schlecht gelüftete Aborte, fehlendes oder gesundheitsschädliches Trinkwasser, mangelnde oder ungeordnete Entwässerung, dies alles sind Mängel, die eine geordnete Wohnungsbeaufsichtigung zwar aufdecken, aber nicht beseitigen kann.

Auch hier ist weniger für die Wohnungsinspektion ein Feld der Thätigkeit als für die Baupolizei.

Zweckmäßige Bauordnungen, ordnungsmäßige Kontrolle der Bauenden während der Bauausführung, Abnahme der Bauten vor der Inbenutzungnahme, vor allem aber die Vorschrift, daß bei Einreichung jedes Baugesuchs für jeden Raum auch die Zweckbestimmung angegeben werden muß, und daß diese Zweckbestimmung ohne Genehmigung der Baupolizeibehörde nicht geändert werden darf, werden hier Abhilfe schaffen, aber auch hier kann die Wohnungsbeaufsichtigung helfend mitarbeiten.

Sie wird, wie keine andere, in der Lage sein, der Baupolizeibehörde beratend zur Seite zu stehen, sie wird angeben können, welche baupolizeilichen, mit Kosten verbundenen Vorschriften, um die Erbauung billiger Wohnhäuser zu erleichtern, entbehrt werden können, sie wird endlich insbesondere die Vorschrift zu kontrollieren berufen sein, daß die Zweckbestimmung der einzelnen Räume, wie sie bei der Baukonzession festgestellt ist, ohne Genehmigung der Behörde nicht geändert werden darf.

4. Mängel, durch die Benutzung der Wohnung verursacht. Und damit komme ich zu denjenigen Mängeln, welche recht eigentlich Sache der Wohnungsbeaufsichtigung sind, es sind dies alle diejenigen Mängel im Wohnungswesen, welche sich durch die Benutzung der Wohnung ergeben.

Die Wohnungsbeaufsichtigung hat es mit vorhandenen Wohnungen zu thun. Die Herstellung neuer Wohnungen zu kontrollieren ist Sache der Baupolizei, und nur insofern bei vorhandenen Wohnungen die Vorschriften der Baupolizei nicht beachtet sind, mag auch die Wohnungsbeaufsichtigung ihre nachträgliche Anwendung bei der Baupolizei in Antrag bringen.

Ihre eigentliche Aufgabe ist und bleibt aber die Beaufsichtigung der Benutzung der Wohnung, und damit hat sie eine Fülle von Arbeit, die sie

zwingt, in das innerste Familienleben der Bevölkerung mit der gebotenen Rücksicht einzudringen. Sitten und Gewöhnungen des Volkes muß sie studieren, zur Hebung des sittlichen Bewußtseins, für Förderung von Anstand und guter Sitte, von Verträglichkeit und Friedfertigkeit beitragen, vor allem aber, und das ist ihre eigentliche Aufgabe, hat sie dafür zu sorgen, daß alles vermieden werde, wodurch bei Benutzung der Wohnung gesundheitliche Gefahren für die Bewohner selbst, für die Mitbewohner des Hauses, für die Umgebung desselben oder für die ganze Gemeinde herbeigeführt werden können.

5. Insbesondere die Überfüllung der Wohnungen. Diese gesundheitlichen Gefahren entstehen in erster Linie durch die Überfüllung der Wohnungen. Sie ist meistens die Ursache aller anderen Übelstände. Wenn, was im Interesse der Sittlichkeit zu fordern ist, die Geschlechter, soweit es sich um unverheiratete Erwachsene handelt, nicht in getrennten Räumen schlafen, wenn Lokalitäten, die ursprünglich gar nicht zu Wohnungszwecken bestimmt sind, zu solchen benutzt werden, wenn die Abortanlagen schlecht gehalten sind, wenn Luft und Licht keinen ausreichenden Zutritt zu den Wohnungen finden können, fast immer ist die Ursache dieser Übelstände die Überfüllung der Wohnung, die Anhäufung zu vieler Menschen in denselben Räumen.

Die Überfüllung zu beseitigen, sie nicht zu dulden, ist Aufgabe der Wohnungsinspektion. Soll sie aber dieses Ziel erreichen, so muß sie eine behördliche sein.

Welche Behörde die Wohnungsinspektion ausübt, ob eine staatliche oder eine Gemeindebehörde, ob man die Wohnungsbeaufsichtigung als eine kommunale Wohlfahrtseinrichtung oder als eine Aufgabe rein polizeilicher Thätigkeit bezeichnet, ist dabei von untergeordneter Bedeutung.

Jedenfalls muß es eine Behörde sein, welche mit solchen Machtmitteln ausgestattet ist, daß sie ihre Anordnungen widersprechenden Elementen gegenüber — seien dies die Hauseigentümer oder die Mieter — nötigenfalls im Wege des Zwanges durchzuführen in der Lage ist. Daran wird auch durch den Spott Cohns, daß in Deutschland die Polizei alles könne und verstehe, nichts geändert[1].

a) Zu diesem Zwecke bedarf die Wohnungsbeaufsichtigung zunächst materieller Vorschriften über die Anforderungen, welche an eine Wohnung zu stellen sind.

---

[1] Cohn a. a. O. S. 42.

Die Aufstellung von Mindestforderungen ist schon deshalb nötig, weil dadurch allein die Thätigkeit der Wohnungsbeaufsichtigung zu einer unparteiischen und gerechten ausgestaltet werden kann.

Wie der materielle Inhalt dieser Mindestforderungen beschaffen sein soll, darüber wird später zu verhandeln sein.

Zunächst dürfte festzustellen sein, in welcher Form diese Mindestanforderungen zu erlassen sind, ob im Wege der Polizeiverordnung, im Wege des Landesgesetzes oder gar des Reichsgesetzes.

α) Im Anfang der Wohnungsbewegung in Deutschland war man allgemein der Meinung, daß allein das Reichsgesetz der richtige Weg sei, und noch heute vertritt der Verein „Reichswohnungsgesetz" diesen Standpunkt. v. d. Goltz hat seiner, im Auftrage dieses Vereins herausgegebenen Schrift den Entwurf eines solchen Gesetzes beigefügt. Auch der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege hat im Jahre 1888 und 1889 ein Reichswohnungsgesetz als unerläßlich bezeichnet und im Jahre 1889 den Entwurf zu einem solchen Gesetze ausgearbeitet.

Der Vergleich zwischen diesen beiden Entwürfen ist sehr interessant. Während man im Anfang der Bewegung den größten Wert auf den Erlaß zweckentsprechender Bauvorschriften legte, die Vorschriften über die Beschaffenheit der vorhandenen Wohnungen und die Benutzung derselben zurücktreten ließ und über die Beachtung der Vorschriften wenig oder gar nichts sagte, hat v. d. Goltz in seinem Entwurf bereits eingehende Vorschriften über die Beschaffenheit der Wohnungen aufgestellt, von Bauvorschriften fast ganz abgesehen und die Kontrolle durch Einsetzung einer besonderen Behördenorganisation sicher zu stellen versucht.

Die Fortschritte sind unverkennbar, und für eine Gemeinde mögen die v. d. Goltzschen Vorschriften als Anhalt brauchbar sein, für ein Reichsgesetz taugen sie nicht.

Die Kompetenz des Reichs zum Erlaß materieller Vorschriften an sich kann meines Erachtens allerdings nicht bestritten werden.

Allein wie ich bereits auf der Generalversammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Köln hervorzuheben mir gestattet habe, kann durch ein Reichsgesetz überhaupt nichts oder nur sehr wenig erreicht werden.

Die Verhältnisse in Memel und am Bodensee, im rheinisch-westfälischen Industriebezirk und im oberschlesischen, an der Ems und an der Weichsel sind so verschieden, daß ein gemeinsames Gesetz unmöglich ist. Klima, Bodenbeschaffenheit, Wohlhabenheit, Lebensgewohnheit der Bevölkerung sind für ein solches Gesetz entscheidend. Ein Reichsgesetz könnte die Mindest-

anforderungen nur danach bemessen, was in dem ärmsten, was in dem klimatisch günstigsten, was in dem in den Lebensgewohnheiten am meisten zurückgebliebenen Teile des Reichs nach den bestehenden Verhältnissen erreichbar ist.

Was für Ostpreußen ausreicht und ausreichen muß, genügt aber noch lange nicht am Rhein mit seiner wohlhabenderen Bevölkerung, was in klimatischer Hinsicht in Ostpreußen verlangt werden muß, ist überflüssig im Rheingau oder an den Ufern des Bodensees.

Die moralischen Erfolge, die man sich von einem Eingreifen des Reichs verspricht, sind auch nicht allzu hoch anzuschlagen.

Moralische Erfolge erreicht man nicht durch ein Reichsgesetz, sondern durch die guten Gründe, welche für die Sache der Wohnungsverbesserung vorgetragen werden, denen sich heute trotz des fehlenden Reichsgesetzes wenigstens theoretisch nur noch wenige verschließen.

Wenn man zur Widerlegung dieser Einwände hervorgehoben hat, daß das Reich nur Mindestanforderungen aufstellen solle, daß es jedem Staat, jeder Gemeinde unbenommen bleibe, weiter zu gehen, so ist dem entgegenzustellen, daß dadurch die Buntscheckigkeit der Mindestanforderungen nicht vermieden wird, daß die vom Reich aufgestellten Mindestanforderungen für keinen einzigen Ort des Reichs allein maßgebend sein werden, daß überall Änderungen vorgenommen werden müssen, und daß schon aus diesem Grunde das Reichsgesetz entbehrt werden kann. In klimatischer Beziehung wird das Reichsgesetz die Verhältnisse des besten Klimas dem Gesetz über die Mindestanforderungen zu Grunde legen müssen, diese Bestimmungen muß Ostpreußen als unzulänglich ändern, bei den Anforderungen für den Mindestluftraum werden vielleicht die Verhältnisse Ostpreußens bestimmend sein, während hier am Rhein erheblich höhere Anforderungen zu stellen sind.

β) Ob Landesgesetz oder Polizeiverordnung, diese Frage kann nicht allgemein beantwortet werden. Für Hamburg und Hessen mag ein Landesgesetz möglich und nützlich sein, für Preußen oder Bayern gewiß nicht, aus denselben Gründen, die gegen den Erlaß eines Reichsgesetzes sprechen.

b) Was gefordert werden muß, ist, daß in jedem Lande die Möglichkeit der Einführung einer geordneten Wohnungsbeaufsichtigung gegeben ist, und daß Behörden, welche dieselbe in die Hand zu nehmen berufen sind, vorhanden sind. Das ist aber, wie v. d. Goltz treffend nachgewiesen hat, im ganzen Reich, in allen Bundesstaaten schon jetzt der Fall.

Wo derartige gesetzliche Bestimmungen noch fehlen sollten oder einer Ergänzung bedürfen, da kann man es gewiß der Landesgesetzgebung überlassen, dieselben einzuführen, und das gilt ausnahmslos von denjenigen Vorschriften, durch welche die Behörde bestimmt wird, der die Aufgabe der Wohnungspflege zufällt.

In dieser Beziehung ist das Reich überhaupt nicht zuständig.

Die Einsetzung eines „Reichswohnungsamts" mag das Reich veranlassen, aber diesem Amt wird es gehen, wie dem „Reichseisenbahnamt" und dem „Reichsgesundheitsamt". Von seiner Verwaltungsthätigkeit wird man nicht viel merken.

Die Bestimmungen in dem v. d. Goltzschen Entwurf für ein Reichswohnungsgesetz, daß der Bundesrat diejenigen „höheren Verwaltungsbehörden" zu bezeichnen habe, welche in den einzelnen Verwaltungsbezirken die Aufsicht über die Wohnungspflege zu führen haben, daß in allen Gemeinden über 10 000 Einwohner ein „Wohnungsamt" einzurichten sei, die Bestimmungen, aus welchen Personen das „Wohnungsamt" zu bestehen, und wie es zu verfahren hat, alles das sind Vorschriften, die ein Reichsgesetz gar nicht erlassen kann, weil das Reich hierfür nicht zuständig ist.

Dadurch würde ein Eingriff in die zur alleinigen Zuständigkeit der Bundesstaaten gehörende Verwaltungsorganisation des Einzelstaats und in die Gemeindeverfassungsgesetze herbeigeführt werden, der einer vollständigen Depossedierung der einzelnen Landesregierungen gleichkäme.

Hierzu liegt eine Veranlassung ganz gewiß nicht vor.

So sehr ich anerkenne, daß v. d. Goltz sich bemüht hat, eine möglichst gute Organisation der zur Wohnungspflege berufenen Behörden zu schaffen, allgemein in allen deutschen Gemeinden durchführbar sind seine Vorschläge jedoch ebenfalls nicht.

Ganz unhaltbar endlich sind die Bestimmungen in den §§ 17 bis 23 seines Entwurfs[1]. Hier giebt er Vorschriften über die Befugnisse der Landesverwaltungsbehörden, über die gegen ihre Anordnungen zulässigen Rechtsmittel und Strafvorschriften, welche mit den desfallsigen Vorschriften, z. B. des Preußischen Gesetzes über die Allgemeine Landesverwaltung, sich nicht in Übereinstimmung befinden, ganz zu schweigen davon, daß v. d. Goltz in den §§ 21 und 22 seines Entwurfs die wegen Begehung einer strafbaren Handlung (Verbrechen, Vergehen, Übertretung) auf Grund des Reichsstrafgesetzbuchs oder eines Specialgesetzes zu verhängenden Kriminalstrafen nicht unterscheidet von den sogenannten Exekutivstrafen, d. h. denjenigen

[1] v. d. Goltz a. a. O. S. 65 ff.

Strafen, welche Verwaltungsbehörden androhen oder verhängen, um eine von ihnen innerhalb ihrer Zuständigkeit erlassene Anordnung (sei es eine Handlung oder eine Unterlassung) zu erzwingen.

Der Versuch v. d. Goltzs, den Entwurf eines Reichsgesetzes über die Wohnungspflege aufzustellen, ist daher ebenso gescheitert wie der seinerzeit von der Kommission des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege im Jahre 1889 unter dem Vorsitz des Dr. v. Miquel unternommene ähnliche Versuch.

Die Miquelsche Kommission hatte einen allenfalls brauchbaren Entwurf einer örtlichen Baupolizeiordnung zu stande gebracht, v. d. Goltzs Entwurf enthält für ein Ortsstatut oder einen Gemeindebeschluß über eine Wohnungskommission oder ein Wohnungsamt wertvolle Vorschläge.

Für ein Reichsgesetz eignen sich beide Entwürfe nicht.

Ich bin daher nach wie vor der Meinung, daß durch die Forderung nach einem Reichsgesetz nichts erreicht wird, in materieller Beziehung kann das Reichsgesetz nichts leisten, in formeller Beziehung, in Bezug auf die Behördenorganisation ist das Reich nicht zuständig. Die Forderung eines Reichsgesetzes ist sogar schädlich, weil dadurch die Trägen und Gleichgültigen einen trefflichen Vorwand erhalten, die Sache auf die lange Bank zu schieben.

Die bisherige Wohnungspolitik und ihre Erfolge in Österreich und Deutschland.

Wenn ich mich nunmehr zu einer Darstellung der bisherigen Wohnungspolitik und ihrer Erfolge in Österreich und in den einzelnen deutschen Bundesstaaten wende, so wird auch hier wieder ebenso, wie bei den vorstehenden allgemeinen Erörterungen, einerseits auf eine Darstellung des geltenden materiellen Rechts, andererseits auf eine Erörterung der zur Ausübung desselben berufenen Behördenorganisation, ferner endlich auf eine Mitteilung der thatsächlichen Handhabung der Wohnungsinspektion einzugehen sein.

Die Fülle dieses Stoffes ist eine so große und die materiellen und Organisationsbestimmungen sind, trotz aller in den Verhältnissen und in den allgemeinen Landesverfassungsgesetzen begründeten Verschiedenheiten doch so gleichartige, daß es geraten erscheint, um nicht zu lang zu werden, diesen Punkt möglichst zu beschneiden.

Ich werde mich daher auf das Wichtigste beschränken, wobei es natürlich sein wird, wenn ich für meinen engeren Bezirk, auf dem ich praktische Erfahrungen gesammelt habe, etwas ausführlicher werde.

I. Österreich. Was zunächst die Verhältnisse in Österreich betrifft, so muß ich die Kommission des Vereins für Socialpolitik und meine Leser um Entschuldigung bitten, wenn ich hierüber nicht viel mitzuteilen vermag.

Die dort geltenden allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen unterscheiden sich teils erheblich von den deutschen. Zunächst ist festzustellen, daß auch in Österreich allgemeine Gesetze über Bau- und Wohnungspolizei nicht bestehen. Der Erlaß solcher ist nicht Sache des Reichs, sondern der einzelnen Kronländer. In letzteren sind in den letzten Jahren vielfach neue Bauordnungen erlassen, die sich teils auf das ganze Kronland, teils auf einzelne große Städte beziehen, eigentliche Wohnungsgesetze, d. h. Bestimmungen über die Benutzung der Wohnungen giebt es dagegen nicht.

Zuständig für die gesamte Baupolizei sind im allgemeinen die Gemeindebehörden, die aber mit ausreichender Machtvollkommenheit ausgerüstet sind. Sie erteilen die Bauerlaubnis bei Neubauten, die zu jedem Neubau oder größerem Umbau vor dem Beginn des Baues eingeholt werden muß, sie stellen die Straßenpläne und Fluchtlinien auf, welche bei Aufführung von Neubauten eingehalten werden müssen, und sie erteilen auch die „Bewohnungs- oder Benutzungsbewilligung", welche ähnlich unserer baupolizeilichen Schlußabnahme bei Neubauten in vielen Baupolizeigesetzen ausdrücklich verlangt wird, bevor ein Gebäude in Benutzung genommen werden darf.

Eine eigentliche Wohnungsbeaufsichtigung existiert dagegen in Österreich nur vereinzelt. Die Einzelheiten ihrer Handhabung vermag ich freilich nicht anzugeben, da es hierzu specieller Anfragen bei den größeren Gemeinden bedurft hätte, wozu mir Zeit und Gelegenheit gefehlt hat. Das ist aber festzustellen, daß in Österreich im allgemeinen noch weniger wie in Deutschland geschehen ist, und daß auch das Baugenossenschaftswesen, welches durch Erstellung neuer Wohnungen die Wohnungsfrage zu lösen bemüht ist, in Österreich nur einen verhältnismäßig geringen Umfang angenommen hat.

II. Deutschland. Im Deutschen Reich sind die Verhältnisse in den einzelnen Staaten und Gemeinden sehr verschieden.

1. Hessen. Im Großherzogtum Hessen ist bereits im Jahre 1893 unter dem 1. Juli ein Gesetz erlassen, „betreffend die polizeiliche Beaufsichtigung der Mietwohnungen und Schlafräume", welches ich mir in der Anlage I abzudrucken gestatte.

In diesem Gesetze wird bestimmt, daß zur Verhütung der aus der mietweisen Benutzung ungesunder Wohnungen oder ungeeigneter Schlafstellen hervorgehenden Nachteile für Gesundheit und Sittlichkeit die Gesundheitsbeamten und die Ortspolizeibehörden befugt sind, die zum Vermieten be-

stimmten Wohnungen und Schlafstellen einer Untersuchung zu unterwerfen; es wird ferner jedem Vermieter einer Wohnung eine Anzeigepflicht auferlegt; dagegen überläßt das Gesetz die Bestimmung des Mindestluftraums und anderer an die Beschaffenheit der Wohnungen zu stellender materieller Anforderungen der Festsetzung durch die örtliche Polizeibehörde.

Auch hier sind also die wichtigsten Bestimmungen nicht gesetzlich geregelt, sondern der ortspolizeilichen Regelung überlassen.

Über die Ausführung des Gesetzes hat der Oberbürgermeister Dr. Gaßner auf der Jahresversammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Köln im Jahre 1898 berichtet. Aus einer vom Großherzoglichen Ministerium des Innern der zweiten Kammer der Stände vorgelegten, die Zeit vom 1. April 1895 bis dahin 1897 umfassenden Übersicht der der polizeilichen Aufsicht unterstehenden Mietwohnungen und Schlafstellen teilt er mit, daß in der genannten Zeit in 15 Gemeinden, in welchen das Gesetz eingeführt war, im ganzen 22 471 Mietwohnungen der polizeilichen Aufsicht unterstellt gewesen seien, darunter 12 482 mit drei Räumen, 7306 mit zwei Räumen und 2683 mit einem Raum. Dabei befanden sich 339 Kellergeschosse und 2226 Räume unter Dach. Schlafstellenräume waren 4345 vorhanden und Schlafräume für Lehrlinge, Gehilfen und Dienstboten 14 025. Die Mietwohnungen waren von 81 438 Personen bewohnt.

Polizeilich beanstandet wurden:

von den vorhandenen 22 471 Mietwohnungen 984, also 4,38 %,
" " " 4 345 Schlafstellenräumen 277, also 6,375 %, und
" " " 14 025 Schlafräumen für Lehrlinge rc. 574, also 4,09 %.

Ausweisungen aus den beanstandeten Wohnungen haben 92 stattgefunden, d. h. von allen der Polizeiaufsicht unterstellten Wohnungen nur 0,45 %, von den beanstandeten dagegen 9,35 %.

Dr. Gaßner kommt zu dem Resultate, daß auch in Hessen sich die Verhältnisse stärker gezeigt hätten als der Wille. „Die Unmöglichkeit, für ganze Familien Unterkunft zu schaffen, gebe die Erklärung dafür, daß über manchen Mißstand habe hinweggesehen werden müssen. Immerhin aber sei es ein ganz entschiedener Vorzug des Gesetzes, daß es Mittel in die Hand gebe, wenigstens die krassesten Übelstände bloß zu legen und für die Änderung völlig unhaltbarer Verhältnisse Sorge zu tragen.

v. d. Goltz hat gegen das Gesetz einzuwenden, daß es die Polizeibehörde in erster Linie zur Ausführung des Gesetzes berufe, und daß es die Wohnungsinspektion allein durch Beamte ausführen lasse, ohne die Heranziehung von im Ehrenamt thätigen Bürgern zur Wohnungspflege.

Ich vermag hierin einen Mangel nicht zu erblicken. Nach Lage der

deutschen Verfassungsgesetze wird die Thätigkeit der Polizei nicht zu entbehren sein, wenigstens nicht in all den Fällen, in denen es sich um die Anwendung von Zwangsmaßregeln handelt, wie weiter unten bei der Erörterung der Düsseldorfer Verordnung des näheren auseinanderzusetzen sein wird. Die Mitwirkung von im Ehrenamt thätigen Männern ist aber durch das Hessische Gesetz, wie v. d. Goltz selbst anerkennt, nicht ausgeschlossen. Ebensowenig vermag ich es mit v. d. Goltz als einen Nachteil anzusehen, daß das Gesetz von der Festlegung gewisser Mindestforderungen Abstand genommen hat.

Ich werde später bei der Erörterung der Düsseldorfer Verordnung auseinander zu setzen haben, daß die in dieser Verordnung nur für einen preußischen Regierungsbezirk aufgestellten Mindestanforderungen keineswegs als für alle Gemeinden glückliche zu bezeichnen sind, sondern daß dieselben sogar erhebliche Nachteile für eine geordnete und ausreichende Wohnungsinspektion im Gefolge haben.

Dasselbe würde wahrscheinlich auch in Hessen der Fall sein.

Die Ausstellungen v. d. Goltz' sind darauf zurückzuführen, daß er von ortspolizeilicher Regelung nichts wissen will, weil er allein die gesetzgeberische Regelung der Materie für richtig hält, weil er kein Vertrauen zu den Verwaltungsbehörden der Gemeinden hat. Deshalb wünscht er auch in erster Linie ein Reichsgesetz, weil auch hier sein Vertrauen größer ist als zu den Einzellandtagen, während ich Dr. Gaßner darin beitrete, daß der Regelung durch das Reich eine solche durch die bundesstaatliche Gesetzgebung und in größeren Bundesstaaten die Regelung durch provinzielle, ja sogar durch örtliche Polizeiverordnungen bei weitem vorzuziehen ist.

2. Hamburg. In Hamburg ist ebenfalls eine gesetzliche Regelung erfolgt durch das Hamburgische Gesetz betreffend die Wohnungspflege vom 8. Juni 1898.

Ich unterlasse es, auf den Inhalt dieses Gesetzes und seine Ausführung einzugehen, sehe auch von einem Abdruck desselben ab, weil ich annehme, daß mein Mitberichterstatter, Medizinalrat Dr. Reincke-Hamburg, gerade die Hamburger Verhältnisse ausführlich behandeln wird.

3. Elsaß-Lothringen. In Elsaß-Lothringen besteht ein älteres Gesetz, betreffend die Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse ungesunder Wohnungen vom 13. April 1850, mit dem namentlich in Straßburg unter der trefflichen Leitung des Beigeordneten v. d. Goltz ausgezeichnete Erfolge erzielt worden sind.

Von einem Abdruck dieses Gesetzes nehme ich ebenfalls Abstand, weil dasselbe in seinen Bestimmungen veraltet ist und kaum als Muster für neue

Anordnungen dienen wird. Als Vorzug des Gesetzes betrachtet v. d. Goltz die Bestimmung, daß die Ausführung nicht der Polizeiverwaltung, sondern einer von dem Gemeinderat niederzusetzenden Kommission übertragen ist, in welcher der Bürgermeister oder ein Beigeordneter den Vorsitz führt. Diese Kommission entscheidet in einem sehr umständlichen Verfahren selbständig und unter eigener Verantwortung und setzt auch die Strafen gegen die Übertretungen des Gesetzes fest. In Preußen und den meisten anderen Bundesstaaten würde eine solche Ordnung der Dinge ohne eine weitgreifende tiefeinschneidende Veränderung der Gemeindeverfassungs- und Landesverwaltungsgesetze unmöglich sein. Eine solche Änderung würde zweifellos einen langwierigen und erbitterten Streit der parlamentarischen Parteien über die Ausgestaltung der Gemeindeverfassungsgesetze herbeiführen, daß es sicher schon, um schnell handeln zu können, besser ist, die Mitwirkung der Polizei auch ferner in Anspruch zu nehmen, als die Angelegenheit so lange zu vertagen, bis die Gemeindeverfassungsgesetze geändert sind.

4. Baden. In Baden ist hinsichtlich der Wohnungsinspektion eine Ministerial-Verordnung vom 10. November 1896 erlassen, von welcher v. d. Goltz rühmt, „daß sie allen Verhältnissen angepaßt werden könne, und die Abstellung aller bauordnungswidrigen Zustände ins Auge fasse.“ Als Mängel dieser Verordnung bezeichnet er, daß die Wohnungsinspektion nicht obligatorisch gemacht sei, und daß ein Zusammenwirken der Beamten mit ehrenamtlich thätigen Bürgern nicht stattfinde. Über die Handhabung finden wir nur wenige Nachrichten aus Karlsruhe und Mannheim.

5. Württemberg. Sachsen. Ich unterlasse es, hierauf näher einzugehen und übergehe auch die Verhältnisse in Württemberg, in Sachsen und in den übrigen Bundesstaaten.

Sowohl hinsichtlich der geltenden Bestimmungen, als auch hinsichtlich der Ausführung der Wohnungspflege und insbesondere hinsichtlich der Wohnungsinspektion in den großen Städten Stuttgart, Dresden, Leipzig, Chemnitz, Bremen, Lübeck, München und Würzburg, verweise ich auf die v. d. Goltzsche Schrift und hinsichtlich Württembergs auch auf die mehrfach angezogene Cohnsche Broschüre.

6. Preußen. Ausführlicher muß ich mich dagegen mit dem größten deutschen Bundesstaat, mit Preußen, befassen.

Hier bedarf es zur Einführung einer auch den strengsten Anforderungen entsprechenden Wohnungspflege einer Änderung der Gesetzgebung nicht. Ich habe diesen Nachweis bereits im Jahre 1891 in Leipzig erbracht, und Ober-

[1] Vgl. v. d. Goltz a. a. O. S. 20 u. 21; Cohn a. a. O. S. 42 fg.

bürgermeister Marx hat sich mir auf der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Köln im Jahre 1898 in allen Punkten angeschlossen. v. d. Goltz scheint zu bedauern, daß bei dieser Rechtslage ein besonderes Wohnungsgesetz für Preußen nicht erwartet werden kann[1]. Ich kann dieses Bedauern nicht teilen. Wir können in Preußen, dessen Verhältnisse mir sowohl im Osten wie im Westen bekannt sind, die Wohnungspflege in den einzelnen Provinzen oder örtlich in den einzelnen Gemeinden viel besser regeln, als dies durch ein die ganze Monarchie umfassendes Landesgesetz geschehen könnte.

Die jetzige Gesetzgebung reicht zu dieser örtlichen Regelung aus. Der noch heute gültige § 10 II. 17 A. L. R. bestimmt:

> Die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publico oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr zu treffen, ist das Amt der Polizei.

Durch diese Bestimmung ist die Kompetenz der Polizei an sich und zwar sowohl die formelle, als auch die Befugnis zum Erlaß materieller Anordnungen festgestellt, welche durch das Gesetz vom 11. März 1850 über die Polizeiverwaltung und das Gesetz über die Allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 ausdrücklich bestätigt wird. Das zuerst genannte Gesetz bestimmt, daß die mit der örtlichen Polizeiverwaltung betrauten Behörden befugt seien, ortspolizeiliche, für den Umfang des Gemeindebezirks gültige Vorschriften zu erlassen über alle Gegenstände, die zur polizeilichen Kompetenz gehören, und in § 6 werden unter diesen Gegenständen ausdrücklich genannt die „Sorge für Leben und Gesundheit", sowie „alles andere, was im besonderen Interesse der Gemeinden und ihrer Angehörigen polizeilich geordnet werden muß". Daß hierzu auch die Fürsorge für die Wohnungen gehört, wird heute nicht mehr bestritten und ist von dem höchsten preußischen Verwaltungsgericht wiederholt anerkannt[2]. Ich habe sodann weiter in Leipzig bereits ausgeführt, daß

a) zuständig zum Erlaß materieller Vorschriften über die Beschaffenheit der Wohnungen neben der Ortspolizeibehörde sind: auch die Landespolizei-

---

[1] Vgl. v. d. Goltz a. a. O. S. 16.

[2] Ich verweise im einzelnen auf die von mir in Leipzig gemachten Ausführungen und die dort citierten Entscheidungen des Ober-Verwaltungsgerichts, sowie auf die ähnlichen und ergänzenden Ausführungen von Marx, Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege Band XXIV S. 87 und Band XXXI S. 249. Entsch. d. O.V.G. Band III S. 333, Band XIX S. 371, Band XVI S. 391, Band XXX S. 65.

behörde (Regierungspräsident, Oberpräsident) und die Centralverwaltung (Minister des Innern), daß aber

b) die Ausführung und Befolgung der Verordnungen, mögen sie von der Ortspolizeibehörde, von der Landespolizeibehörde, oder der Centralinstanz erlassen sein, lediglich von den Ortspolizeiverwaltern, d. i. in Preußen von den Königlichen Polizeipräsidenten und -Direktoren, wo solche bestehen, im übrigen von den mit der Handhabung der Ortspolizei betrauten Gemeindevorstehern (Oberbürgermeistern, Bürgermeistern, Amtmännern und Amtsvorstehern) zu veranlassen und zu überwachen ist. Selbstverständlich sind diese der Aufsicht der höheren Behörden und der Kontrolle der Verwaltungsgerichte unterworfen. Sollen dagegen

c) dem Ortspolizeiverwalter besondere Gemeindeorgane, Kommissionen, Deputationen, Wohnungsämter oder dergleichen an die Seite gestellt werden, so bedarf es dazu eines auf Grund der Gemeindeverfassungsgesetze, die für die verschiedenen Provinzen und auch für die einzelnen Gemeinden innerhalb der Provinz (Städte, Landgemeinden) verschiedene sind, zu erlassenden Ortsstatuts oder wenigstens eines Gemeindebeschlusses. Solche Gemeindeorgane können aber in Preußen nur beratende Stimme haben, die Entscheidung verbleibt in den Händen des Polizeiverwalters, der für dieselben persönlich verantwortlich ist, nicht nur seinem Gewissen, sondern auch der vorgesetzten Dienstbehörde und ev. dem Civil- und Strafrichter.

Der rechtliche Zustand ist daher in Preußen nach der formellen und materiellen Seite so gut geordnet, wie das nur immer gewünscht werden kann.

Es steht fest, daß die Polizei befugt ist, Wohnungspolizei zu handhaben, materielle Vorschriften über die Beschaffenheit der Wohnungen zu erlassen und deren Ausführung zu kontrollieren und damit auch eine dauernde, geordnete Wohnungsbeaufsichtigung zur Durchführung zu bringen.

Auch das Betreten der Wohnung zum Zwecke der Revision ist dabei zweifellos der Polizei und ihren Beauftragten gestattet. Auch dies ist in Entscheidungen der höchsten Gerichtshöfe wiederholt anerkannt. Nur die Beschränkung des § 8 des Gesetzes vom 12. März 1850 zum Schutz der persönlichen Freiheit gilt auch hier, wonach das Eindringen in die Wohnung während der Nachtzeit verboten ist.

Daß die Aufgabe der Wohnungspflege, soweit es sich um die Wohnungsbeaufsichtigung handelt, in Preußen der Polizei und nicht den Gemeindebehörden übertragen ist, kann ich für einen Fehler nicht ansehen.

Ganz abgesehen davon, daß in den meisten preußischen Gemeinden der Gemeindevorsteher zugleich mit der Handhabung der örtlichen Polizeiverwaltung beauftragt ist, und daß daher diese der Kritik auch der Gemeindevertretung

unterliegt, kommt es auf die Behörde, welcher die Aufgabe übertragen ist, meines Erachtens weniger an.

Die Polizei ist aber dazu an sich geeigneter, da ohne Zwangsbefugnisse, ohne Exekutiv- und Strafmaßregeln nicht auszukommen ist. Diese sind aber nach den preußischen Gemeindeverfassungsgesetzen nicht der Gemeinde sondern der Polizeibehörde eingeräumt, welche von einem Manne geleitet wird und daher vor der meist kollegialischen Gemeindebehörde den Vorzug der persönlichen Verantwortlichkeit des Vorstehers aufzuweisen hat.

Daß der Polizeiverwalter sich des Beirates der Gemeindebehörde bedienen kann, ist selbstverständlich, und jeder verständige Polizeiverwalter, zumal wenn er zugleich Gemeindevorsteher ist, wird dies thun, event. kann er hierzu durch die Aufsichtsbehörde angehalten werden.

Anders ist freilich die Frage zu beantworten, ob die zur Handhabung der Wohnungspolizei berufenen Behörden in Preußen ihre Schuldigkeit gethan haben, ob sie von der ihnen gesetzlich gegebenen Befugnis, materielle Verordnungen über die Beschaffenheit der Wohnungen zu erlassen, auch wirklich Gebrauch gemacht haben, und ob sie diese Verordnungen, wo sie bestehen, auch handhaben, zweckmäßig handhaben und ihre Durchführung kontrollieren.

Diese Frage kann leider nicht in zufriedenstellender Weise beantwortet werden.

Bis zum Jahre 1893 geschah in Preußen in dieser Beziehung so gut wie nichts.

Die Thätigkeit der Polizei beschränkte sich auf gelegentliches Eingreifen, wenn Klagen durch Hauswirt oder Mieter über die Benutzung oder den Zustand der Wohnung bei ihr erhoben wurden.

a) Die Düsseldorfer Wohnungsverordnung. Es ist das Verdienst des Regierungspräsidenten von Düsseldorf, Freiherrn v. d. Recke, den ersten Schritt auf diesem Wege gethan zu haben, durch den Erlaß der Polizeiverordnung über die Beschaffenheit und die Benutzung von Wohnungen.

Allerdings bestanden in Preußen bereits seit längerer Zeit in den meisten industriellen Gemeinden noch heute gültige Polizeiverordnungen über das Halten von Kost- und Quartiergängern.

In diesen ist bestimmt, daß niemand in das von ihm ganz oder teilweise bewohnte Haus gegen Entgelt Personen unter Gewährung von Wohnung und Kost (Kostgänger) oder unter Gewährung von Wohnung und Bett (Quartier- oder Mietgänger) aufnehmen oder bei sich behalten darf, wenn er nicht für diese Personen genügende Schlafräume zur Verfügung hat.

Die Beschaffenheit der Schlafräume wird in den Verordnungen im

einzelnen vorgeschrieben. In den meisten Verordnungen wird festgesetzt, daß die Schlafräume für jeden Kost- und Quartiergänger mindestens 10 cbm Luftraum enthalten müssen. Es wird weiter bestimmt, daß diejenigen, welche Kost- und Quartiergänger verschiedenen Geschlechts bei sich aufnehmen wollen, hierzu einer besonderen polizeilichen Erlaubnis bedürfen. Endlich wird vorgeschrieben, daß an der Thür jedes Schlafraumes an der Innenseite ein Zettel hängen muß, auf welchem die zulässige Zahl der den Schlafraum benutzenden Kost- und Quartiergänger angegeben ist. Die Richtigkeit der Angabe auf dem Zettel muß nach Meldung von der Polizeibehörde bescheinigt werden. Im Regierungsbezirk Düsseldorf datiert die erste derartige Verordnung schon vom 20. Januar 1879. Dieselbe hat viele Abänderungen erfahren, heute gilt eine Verordnung vom 11. Juli 1887, zu der eine ausführliche Ausführungsanweisung vom 25. Oktober 1887 ergangen ist.

Diese Polizeiverordnungen sind auch „Wohnungsverordnungen", und die Kontrolle ihrer Handhabung, namentlich soweit sie schon bis jetzt durch eine Besichtigung der Schlafräume ausgeübt wurde, ist auch eine Beaufsichtigung vorhandener Wohnungen.

Allein die Verordnung beschränkt sich auf einen sehr kleinen Teil der Wohnungen — die Schlafstelle —, und ihre Handhabung ist schwer und unvollkommen. In allen Gemeinden ist die Aufsicht ausschließlich in die Hand der unteren Polizeiorgane gelegt.

In der Düsseldorfer Ausführungsanweisung wird den Polizeiverwaltern freilich zur Pflicht gemacht, wo die Organe der Polizei nicht ausreichen, die auf Grund des Sanitätsreglements vom Jahre 1835 eingesetzten Sanitätskommissionen, sowie die Mitwirkung der Ärzte, der Orts- und Betriebskrankenkassen in Anspruch zu nehmen. Allein geschehen ist dies jedenfalls sehr selten. Diese Verordnung reicht daher materiell und formell für eine richtige Handhabung der Wohnungsbeaufsichtigung nicht aus.

Erheblich weiter geht die oben genannte Polizeiverordnung des Regierungspräsidenten in Düsseldorf „über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen". Sie wurde zunächst erlassen für die industriellen Ruhrkreise Essen-Stadt, Essen-Land, Duisburg, Mühlheim a. d. Ruhr und Ruhrort unter dem 31. Mai 1893. Später wurde sie durch verschiedene Verordnungen auf andere Kreise des Bezirks ausgedehnt und endlich unter dem 25. Mai 1898 für alle Kreise des Regierungsbezirks in veränderter und verbesserter Form neu publiziert. Auch zu dieser Verordnung ist unter dem 15. Februar 1899 eine Ausführungsanweisung ergangen.

Bei der principiellen Bedeutung der Verordnung füge ich dieselbe

ebenso wie die dazu ergangene Ausführungsanweisung in den Anlagen II und III bei.

Was den Inhalt der Verordnung betrifft, so muß darauf aufmerksam gemacht werden, daß dieselbe einen höchst eigentümlichen Weg, gewissermaßen einen Umweg, eingeschlagen hat, um das Ziel zu erreichen.

Dieselbe bestimmt nicht etwa, daß jede Wohnung ganz bestimmten Mindestanforderungen genügen müsse, daß jeder, der eine Wohnung, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, an einen Dritten vermietet, oder der eine solche Wohnung bezieht, bestraft wird, und daß die Polizei befugt ist, die Abänderung der Mängel und event. die Räumung der Wohnung herbeizuführen, sondern sie schreibt vor, daß Wohnungen, welche bestimmten, in der Polizeiverordnung genannten Anforderungen nicht genügen, von der Polizeibehörde

α) als ungeeignet oder

β) als überfüllt

erklärt werden können. Sobald eine Wohnung aber polizeilich als zum Bewohnen ungeeignet, oder als überfüllt bezeichnet worden ist, kann nicht etwa die Räumung gefordert werden, vielmehr ist lediglich vorgeschrieben, daß nunmehr niemand in diese Wohnung, wenn sie sich in von zwei oder mehr Familien bewohnten oder zum Bewohnen durch zwei oder mehr Familien bestimmten Häusern befindet, ohne vorherige Genehmigung der Polizei neu einziehen darf, und zwar darf dies weder der Eigentümer und Besitzer selbst, noch darf er eine Familie zur Miete oder Aftermiete aufnehmen.

Als ungeeignet sind solche Wohnungen zu erklären, deren Schlafräume keine unmittelbar ins Freie führende, aufschließbare Fenster haben, bei denen die Fensterfläche nicht wenigstens die Größe des zwölften Teils der Fußbodenfläche hat; Wohnungen, bei welchen die Schlafräume keine Thür, keinen ordnungsmäßig befestigten Fußboden haben, mit Abtritten in offener Verbindung stehen; Wohnungen endlich, bei denen nicht mindestens ein direkt zugänglicher, verschließbarer, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehender Abort vorhanden ist, oder welche nicht mit gesundem Trinkwasser versorgt sind.

Als überfüllt sind zu bezeichnen diejenigen Wohnungen, bei denen die Schlafräume einer jeden Wohnung für jede zur Haushaltung gehörige über zehn Jahre alte Person nicht mindestens 10 cbm Luftraum und für jedes Kind unter zehn Jahren nicht mindestens 5 cbm Luftraum enthalten, und bei denen die Schlafräume nicht derart beschaffen sind, daß die ledigen, über 14 Jahre alten Personen nach Geschlechtern getrennt in besonderen Räumen oder Abschlägen schlafen können.

Über die Handhabung der Verordnung und über die Überwachung ihrer Durchführung sagt die Polizeiverordnung selbst nichts, dagegen sind in der Ausführungsanweisung Vorschriften gegeben. Es ist insbesondere angeordnet, daß alle Wohnungen, von denen es bekannt oder zu vermuten ist, daß sie den Anforderungen der Polizeiverordnung nicht genügen, mindestens einmal jährlich zu revidieren sind, daß die Revisionen möglichst von den Bürgermeistern persönlich vorzunehmen sind, daß sie aber, soweit dies nicht angängig ist, nur völlig zuverlässigen und erprobten Polizeibeamten zu übertragen seien. Für größere Städte sei zu empfehlen, einem besonderen Beamten die Wohnungsinspektion ausschließlich oder doch als Hauptbeschäftigung zu übertragen.

Von einer Mitwirkung der Gemeindeverwaltung spricht die Verordnung nicht, sie ordnet dieselbe nicht an, schließt sie aber auch nicht aus.

Die Düsseldorfer Polizeiverordnung ist im Laufe der Zeit auf andere Regierungsbezirke ausgedehnt, wobei in den Einzelbestimmungen Abänderungen vorgesehen sind.

So fordert Lüneburg, das sonst die Verordnung acceptiert, statt 10 cbm bei Personen über 14 Jahren 15 cbm und bei Kindern statt 5 cbm deren 8, während die Regierungsbezirke Köln und Arnsberg die Düsseldorfer Verordnung fast wörtlich übernommen haben.

In anderen Regierungsbezirken der Monarchie ist der Erlaß ähnlicher Verordnungen in Vorbereitung, ganz neuerdings, unter dem 12. Februar 1901, ist eine solche von dem Regierungspräsidenten in Münster erlassen, von der ich in Anlage IV ebenfalls einen Abdruck anschließe.

Die Düsseldorfer Polizeiverordnung ist im allgemeinen von der Kritik und in Versammlungen sehr günstig beurteilt worden.

Der Oberbürgermeister von Düsseldorf, Marx, hat in der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege vom Jahre 1898 sein Urteil dahin zusammengefaßt, daß durch die Verordnung der Versuch, mittels polizeilicher Fürsorge auf Grund einer Polizeiverordnung die Beseitigung der Wohnungsmißstände zu fördern, als geglückt bezeichnet werden könne, die Sache funktioniere, und funktioniere erfolgreich [1].

v. d. Goltz schließt sich diesem Urteil an, wenn er auch mancherlei zum Teil berechtigte, zum Teil unberechtigte Ausstellungen an der Verordnung und der Art ihrer Ausführung zu erheben hat. Damaschke geht sogar so weit, daß er von der Düsseldorfer Verordnung und von meiner auf Grund der Verordnung und ihrer Ausführungsanweisung erlassenen Instruktion für

[1] Vierteljahrsschrift des Deutschen Vereins Bd. XXXI S. 246.

den städtischen Wohnungsinspektor die Meinung ausspricht, daß sie „im wesentlichen die Aufgaben einer zweckentsprechenden Wohnungsinspektion enthalte", ja selbst der socialdemokratische Schriftsteller Cohn entschließt sich zu dem Urteil, daß die Verordnung jedenfalls alles enthalte, was unter den jetzt bestehenden Gesetzen seitens der Polizei geschehen könne.

Ich vermag mich diesem günstigen Urteil nicht anzuschließen.

Ich verkenne keineswegs, daß es sich bei der Verordnung um einen ersten Versuch handelt, und ich will das Verdienst des Düsseldorfer Regierungspräsidenten nicht schmälern, sondern begrüße auch diesen ersten Schritt dankbaren Herzens, aber es ist doch nicht zu leugnen, daß dieser Schritt allzu zaghaft unternommen worden ist.

Zunächst wagte man nicht die Verordnung auf den ganzen Regierungsbezirk auszudehnen, fünf Jahre sind vergangen, bis dies geschehen ist. Noch viel mehr aber ist an dem materiellen Inhalt auszusetzen.

1. Zunächst ist zu tadeln, daß die Verordnung den von mir oben als „Umweg" bezeichneten Weg eingeschlagen hat. Die Verordnung schreibt, wie ich wiederhole, nicht vor, daß eine ungeeignete oder überfüllte Wohnung geräumt werden müsse, sondern sie giebt der Polizei nur das Recht, die Wohnung für „ungeeignet" oder „überfüllt" zu erklären und dann das Neubeziehen dieser für ungeeignet oder überfüllt erklärten Wohnung ohne vorherige polizeiliche Genehmigung zu untersagen. Der jetzige Mieter kann die Wohnung weiter benutzen, die Zustände können Jahre lang dieselben bleiben, mag die Wohnung noch so schlecht und überfüllt sein, es sei denn, daß die Polizei ihre Räumung auf Grund des oben citierten § 10 II. 17 A.L.R. zu fordern sich entschließen möchte. Letzteres ist nicht leicht und wird durch die Verordnung noch erschwert. Jeder Richter wird geneigt sein, anzunehmen, daß dann, wenn lediglich die in der Verordnung vorgesehenen Mängel vorliegen, von der „Abwendung einer dem Publikum oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr", deren Vorhandensein der citierte § 10 zu seiner Anwendung voraussetzt, nicht gesprochen werden könne, weil ja sonst die höhere Verwaltungsbehörde nicht das Weiterbewohnen der Wohnung durch den bisherigen Mieter in der Verordnung ausdrücklich gestattet haben würde.

Dazu kommt nun noch, daß die Gerichte — unter anderm in einer in Essen ergangenen landgerichtlichen Entscheidung vom 7. Mai 1896 — nach dem Grundsatz in dubio pro reo der Verordnung eine einschränkende Auslegung gegeben haben. In der Verordnung sei nur untersagt, daß niemand in eine ungeeignete Wohnung selbst „einziehen" oder in dieselbe eine Familie zur Miete „aufnehmen" darf. Daraus folge, daß das Weitervermieten an

denselben Mieter, der nicht neu „einziehe“, sondern lediglich „wohnen bleibe“, nicht untersagt und nicht strafbar sei. Allerdings hat der Minister des Innern in einer Verfügung vom 26. Oktober 1900 die Meinung ausgesprochen, daß das Weiterwohnenlassen nach Ablauf der Zeit, für welche das Mietsverhältnis eingegangen ist, als eine „Aufnahme zur Miete“ anzusehen und daher auf Grund der Verordnung zu verhindern sei, die Gerichte haben sich aber bisher dieser Auffassung der Verwaltungsinstanz nicht angeschlossen.

Aus welchen Gründen man diesen Umweg eingeschlagen hat, habe ich nicht erfahren können, wahrscheinlich fürchtete man, daß sonst ein Polizeiverwalter sofort mit der Räumung aller ungeeigneten oder überfüllten Wohnungen allzu schneidig vorgehen und so durch Herbeiführung großer Obdachlosigkeit das Übel verschlimmern statt verbessern möchte.

Diese Sorge war sicher unbegründet, da nach der Verordnung die Polizeiverwaltung die Wohnungen als ungeeignet oder überfüllt bezeichnen „kann“, nicht „muß“, da ferner im § 4 der Polizeiverwaltung ganz allgemein die Befugnis gegeben ist, in besonders gearteten Fällen Abweichungen von den in § 2 und 3 der Verordnung aufgestellten Mindestanforderungen zu gestatten.

2. Ein weiterer Fehler der Verordnung besteht darin, daß sie aus Vorsicht alles in das Ermessen der Polizeiverwaltung stellt: die Polizeiverwaltung „kann“ für ungeeignet erklären, die Polizeiverwaltung „kann“ für überfüllt erklären. Eine derartige Vorsicht wäre vielleicht angezeigt gewesen, wenn die Verordnung große Anforderungen an die Beschaffenheit der Wohnungen gestellt hätte, deren Einführung erst ganz allmählich möglich war. Dies kann man aber von der Verordnung gewiß nicht behaupten; es wäre daher richtiger gewesen, das Ermessen der Polizeiverwaltung auf eine kurze Zeit, vielleicht von 5 Jahren, zu beschränken, sodann aber die Durchführung der Verordnung zur Pflicht zu machen und das „kann“ durch ein „muß“ zu ersetzen.

3. Was die materiellen an eine Wohnung gestellten Anforderungen betrifft, so trete ich v. d. Goltz bei, daß dieselben lange nicht ausreichen. 10 cbm Luftraum sind nach seiner Auffassung viel zu wenig, es fehlt sodann eine Bestimmung, daß die vorhandenen vorschriftsmäßigen Räume auch thatsächlich von den Inhabern so benutzt werden, daß der einzelne Raum nicht von einer übergroßen Zahl von Personen als Schlafraum verwendet wird. Auf eine Anfrage hat der Regierungspräsident ausdrücklich erklärt, daß es bei Erlaß der Verordnung nicht die Absicht gewesen sei, dies von der Polizei überwachen zu lassen, zumal eine solche Überwachung auch schwer durchführbar sein und leicht zu Unzuträglichkeiten führen würde. Dies

kann zweifellos zugegeben werden, aber deshalb ist der gegen den Inhalt der Polizeiverordnung erhobene Vorwurf noch nicht unberechtigt. Die meisten Überfüllungen kommen vor in den zweiräumigen Wohnungen, die aus Küche und Schlafraum bestehen. Hier ist das Schlafzimmer fast stets überfüllt im Sinne der Verordnung, die Überfüllung ist aber nicht vorhanden, wenn der Luftraum der Küche mitgerechnet wird. Da ist meines Erachtens ein Verbot notwendig, die Küche zum Schlafen zu benutzen, was auch aus anderen naheliegenden Gründen gerechtfertigt sein dürfte, bezw. es muß bestimmt werden, daß bei Berechnung des für jede erwachsene Person erforderlichen Luftraums der zum Bereiten der Speisen benutzte Raum nicht mitgerechnet wird. Es fehlen sodann in der Verordnung Vorschriften über die Mindesthöhe der Schlafräume, über die Zahl der Aborte, bezw. es fehlt in der Verordnung selbst die nur in die Ausführungsanweisung aufgenommene Vorschrift, wie viel Personen höchstens auf eine Abortanlage verwiesen werden können und anderes mehr. Zu erwägen ist auch, ob nicht die Festsetzung eines Mindestluftraums entbehrt werden kann und besser durch andere Vorschriften ersetzt oder wenigstens ergänzt wird. Dieselbe ist offenbar entnommen aus der oben bereits erwähnten Polizeiverordnung für das Kost- und Quartiergängerwesen. Da mag sie passen, hier wird der „Mindestluftraum" besser ersetzt durch Vorschriften über die Anzahl, die Grundfläche und die Höhe der zu einer Wohnung nötigen Räume, wobei die Küche niemals als Schlafraum in Anrechnung kommen kann. Nicht zu verstehen ist ferner, warum

4. die Verordnung auf Wohnungen beschränkt ist, die sich in solchen Häusern befinden, die von 2 oder mehr Familien bewohnt werden oder zum Wohnen durch 2 oder mehr Familien bestimmt sind. Niemand wird einsehen, warum eine Wohnung, die noch viel schlechter ist, geduldet werden muß, bloß weil in dem Hause nur eine Familie wohnt. Ebenso ist es nicht zu verstehen, warum nicht auch das Einfamilienhaus an sich der Beaufsichtigung unterliegt, weil sich gerade hier in den den Lehrlingen und Dienstboten eingeräumten Schlafräumen oft die allergrößten Mißstände finden.

5. Sehr zu beklagen ist es sodann meines Erachtens, daß in der Verordnung eine Bestimmung fehlt, nach welcher Räume ohne Genehmigung der Polizeiverwaltung nicht zu anderen Zwecken benutzt werden dürfen, als bei der polizeilichen Konzessionierung angegeben und zugestanden war. Eine solche Konzessionierung auch des Bestimmungszwecks der einzelnen Räume ist jedenfalls dann nötig, wenn der betreffende Raum zu Wohnzwecken oder zum dauernden Aufenthalt von Menschen benutzt werden soll. Eine derartige

Bestimmung setzt allerdings voraus, daß auch die Baupolizeiverordnung über die Konzessionierung von Neubauten eine Bestimmung enthält, wonach die Zweckbestimmung der einzelnen Räume bei Nachsuchung der Bauerlaubnis angegeben werden muß, und sie setzt ferner voraus, daß da, wo die bisherigen Baupolizeiordnungen eine derartige Bestimmung nicht haben, für die bereits vorhandenen Häuser die Zweckbestimmung der Räume nachträglich angegeben und konzessioniert werden muß. Eine solche Vorschrift wird viel Mühe und Arbeit verursachen, aber sie wird meines Erachtens von großer Wirksamkeit sein. Gerade die Benutzung solcher Lokalitäten, die ursprünglich gar nicht für menschliche Wohnungen bestimmt sind, zu Wohnungen bilden einen der weitverbreitetsten und am schwersten auszurottenden Übelstände im Wohnungswesen und hieran scheitert die Wirksamkeit auch der besten für die Errichtung von Neubauten gegebenen Vorschriften. Jeder Neubau enthält eine Anzahl von Räumen, die dunkel sind, die für Menschen nicht geeignet sind, als Rumpelkammer aber wohl verwendet werden können. Auf dem Speicher und Boden befinden sich Räume, die zu anderen Zwecken (Aufbewahrungsräumen rc.) wohl verwendet werden können, aber keine Schlafräume sein dürfen. Solche Räume werden bei jedem Neubau ausgeführt und müssen konzessioniert werden, ihre nachträgliche Verwendung zu Schlaf- und Wohnräumen schafft dann aber wieder auch in Neubauten dieselben Wohnungsübelstände trotz aller vorzüglichen Bauvorschriften.

6. Unzulänglich ist die Höhe der Strafe, deren Maximalhöhe auf 30 Mk. festgestellt ist, zumal die in dem Landesverwaltungsgesetz gegebenen Vorschriften über die Erzwingung einer Handlung oder Unterlassung durch Androhung oder Einziehung polizeilicher Exekutivstrafen nur selten zur Anwendung kommen können. Der höchste preußische Verwaltungsgerichtshof, das Königliche Oberverwaltungsgericht, hat nämlich in mehrfachen Entscheidungen [1] ausgesprochen, daß die Androhung einer polizeilichen Exekutivstrafe unzulässig ist gegenüber einer Handlung, welche durch ein Gesetz oder eine Verordnung unter Strafe gestellt ist. Es ist nicht zulässig, die Unterlassung einer strafbaren Handlung bei polizeilicher Exekutivstrafe zu fordern, nur die Anwendung unmittelbaren Zwanges ist in diesen Fällen gestattet. Wendet man diese Entscheidungen auf die Düsseldorfer Verordnung an, so folgt, daß, wenn eine für ungeeignet oder für überfüllt erklärte Wohnung trotzdem ohne Genehmigung der Polizeiverwaltung von einem andern Mieter neu bezogen ist, nichts anderes möglich ist als den Vermieter zu bestrafen. Durch einen gegen den Vermieter angewendeten unmittelbaren Zwang kann

[1] Entsch. d. O.V.G. Band V S. 278.

man in einigen Fällen allerdings Abhilfe schaffen, wenn die Wohnung Mängel hat, die sich durch bauliche Änderungen beseitigen lassen. In diesem Fall läßt man die Reparatur vornehmen und zieht die Kosten von dem Vermieter auf Grund des Landesverwaltungsgesetzes im Zwangswege ein. In allen anderen Fällen aber, in denen die Mängel nicht durch Reparaturen oder bauliche Änderungen beseitigt werden können, in denen insbesondere die Räumung der Wohnung verlangt werden muß, ist nichts zu machen. Durch einen gegen den Vermieter angewendeten unmittelbaren Zwang läßt sich die Räumung der Wohnung nicht erreichen, gegen den Mieter aber kann auf Grund der Düsseldorfer Verordnung ein unmittelbarer Zwang überhaupt nicht ausgeübt werden. Auch hier kann nur geholfen werden, wenn die Voraussetzungen des § 10 II. 17 A. L.-R. vorliegen. Der neue Mieter wird daher in der Regel ruhig weiter wohnen, das einzige, was erreicht ist, besteht darin, daß der Vermieter 30 Mk. Strafe bezahlt hat, und dieser Zustand kann sich mehrfach wiederholen, ohne daß es möglich ist, die Strafandrohung zu verschärfen, oder daß es gelingt, das Einziehen eines neuen Mieters zu verhindern. Hierzu müßte man schon einen ständigen Wachtposten vor die Thür des Hauses stellen.

7. Durchaus zu verwerfen ist die einseitige Richtung der Verordnung, die sich strafrechtlich nur gegen den Vermieter, nicht auch gegen den Mieter richtet. Zu verwerfen ist diese Richtung schon aus den principiellen Erwägungen, die ich in der Einleitung angeführt habe. Wenn die Wohnung durch die Mißhandlung durch den Mieter feucht gemacht und verdorben wird, wenn die Frau des Mieters trotz reichlicher Bodenräume die Wäsche aus Faulheit und Bequemlichkeit immer wieder in dem gar nicht gelüfteten Zimmer trocknet, wenn der Mieter ungeeignete Räume zu Schlafräumen benutzt oder durch die zu seinem Haushalt gehörigen Personen (Dienstboten, Lehrlinge u. s. w.) benutzen läßt, wenn er Personen in seiner Wohnung aufnimmt und dadurch eine Überfüllung derselben selbst herbeiführt, ohne daß gerade hiergegen auf Grund der Verordnung über das Kost- und Quartiergängerwesen eingeschritten werden könnte, in allen diesen Fällen bleibt der Mieter nicht nur straflos, sondern es wird vielleicht außerdem noch die Wohnung für ungeeignet oder überfüllt erklärt und später der Vermieter unschuldig zur Verantwortung gezogen. Jedenfalls aber ist die Polizei auf Grund der Düsseldorfer Verordnung einem solchen Mieter gegenüber, von der allgemeinen, durch § 10 II. 17 A. L.-R. gegebenen Befugnis abgesehen, vollständig machtlos.

8. Endlich aber ist es ein Fehler der Verordnung, daß sie die Mindestforderungen als allgemein gültig aufstellt, im § 4 der örtlichen Polizei-

verwaltung zwar das Recht einräumt, in besonders gearteten Fällen weniger zu fordern, daß aber dem Polizeiverwalter nicht das Recht gegeben ist, für seine Gemeinde die Verordnung zu verschärfen.

Es zeigt sich hier wieder, wie wenig durch ein Reichsgesetz erreicht werden würde. Schon im Regierungsbezirk Düsseldorf sind die Verhältnisse so verschieden, daß für einzelne Orte recht wohl eine erhebliche Verschärfung der Verordnung ertragen werden könnte. Warum man diese ausschließen will, wird kein Freund einer ausreichenden Wohnungsverbesserung einzusehen im stande sein.

Trotz aller dieser Mängel soll indessen nicht verkannt werden, daß die Verordnung ihre großen Vorzüge hat. Es lassen sich in der That mit ihr Erfolge erzielen, wenn sie verständig gehandhabt wird. Es wird oft möglich sein, über die Bestimmungen der Verordnung hinausgehende Leistungen zu erreichen, wenn die Verwaltung die Hausbesitzer hierzu zu veranlassen versteht, insbesondere, wenn die Wohnungsinspektion sich des Vertrauens beider Teile erfreut.

b) Die Münstersche Wohnungsverordnung. Einen erheblichen Fortschritt gegen die Düsseldorfer Verordnung zeigt die von dem Regierungspräsidenten in Münster unter dem 12. Februar 1901 erlassene Polizeiverordnung über die Benutzung von Wohnungen und Wohnräumen. Sie stellt vernünftigerweise den Satz an die Spitze:

> Wohnungen, sowie einzelne Wohnräume, welche den Vorschriften der §§ 2 bis 13 dieser Polizeiverordnung nicht entsprechen, dürfen nicht zu Wohnzwecken benutzt werden.

Dadurch vermeidet sie alle die Unzuträglichkeiten, welche der Düsseldorfer Verordnung unter 1, 2, 4 und 6 zum Vorwurf gemacht sind, insbesondere ist es möglich, im Wege des Verwaltungsverfahrens persönlichen Zwang anzuwenden und damit jede Wohnung sofort zu räumen, wenn die Verhältnisse dies angezeigt sein lassen.

Ebenso hat die Münstersche Verordnung Strafen, nicht bloß gegen den Vermieter, sondern auch gegen den Mieter angedroht und so die sociale Einseitigkeit und die der Durchführung der Räumung entgegenstehende Schädlichkeit der Düsseldorfer Verordnung vermieden. Alle oben unter 7. erhobenen Ausstellungen sind danach erledigt.

Der Referent des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege vom Jahre 1889 hat bereits in Straßburg hervorgehoben, daß gewisse Verpflichtungen über die Erhaltung der Wohnung in einem den Anforderungen der Gesundheitspflege entsprechenden Zustande nicht dem Vermieter, sondern dem Mieter aufzuerlegen seien.

Dahin gehört ganz zweifellos die Innehaltung des vorgeschriebenen Mindestluftraums. Hierfür ist, dem Wunsche des Straßburger Referenten entsprechend, nach der Münsterschen Verordnung der Mieter bezw. der Wohnungsinhaber mit verantwortlich.

Bedauerlich ist, daß die Münstersche Verordnung sich ebenfalls — abgesehen von den Vorschriften der §§ 10 und 11 — darauf beschränkt, Vorschriften über den Zustand der Wohnung, über das „Beschaffensein" derselben zu erlassen, und daß sie von Vorschriften über ihre „Benutzung" ganz absieht.

„Die Wohnungen müssen so ‚beschaffen sein', daß die ledigen, über 14 Jahre alten Personen nach Geschlechtern getrennt schlafen können."

„Die Wohnungen müssen Luftraum enthalten."

Ebenso fehlen Vorschriften, welche das Durchfeuchten der Wohnung durch den Inhaber, die gesundheitswidrige Verunreinigung und die gesundheitsschädliche Zerstörung verbieten und unter Strafe stellen. Es findet sich eine Vorschrift in der Verordnung, daß „verdeckte Müllgruben" auf Verlangen der Polizeibehörde „vorhanden sein" müssen, es fehlt aber die Bestimmung, daß es verboten ist, Abfallstoffe anders als an den vorgeschriebenen Stellen abzulagern.

Ebenso fehlt eine Vorschrift, daß die einzelnen Räume nicht zu anderen Zwecken benutzt werden dürfen, als bei der polizeilichen Abnahme konzessioniert war, und es sind endlich auch die Anforderungen, welche an die Wohnungen gestellt werden, zu gering, namentlich hinsichtlich derjenigen Wohnungen, welche beim Inkrafttreten der Verordnung bereits vorhanden sind. Schlafräume ohne ein direkt ins Freie führendes Fenster zuzulassen, ist gewiß nicht zu rechtfertigen.

Allein trotz dieser Mängel stellt diese neueste Verordnung einen so erheblichen Fortschritt dar, daß nur gewünscht werden kann, die Verwaltungsbehörden möchten bei dem Neuerlaß von Anordnungen die Münstersche und nicht die Düsseldorfer Verordnung als Muster verwenden mit der Maßgabe, daß sie den Ortsbehörden nicht nur eine Milderung, sondern auch eine Verschärfung der Verordnung — meinetwegen nach vorher eingeholter Genehmigung der Aufsichtsbehörden — freigeben.

Hinsichtlich der Münsterschen Verordnung sind Erfahrungen bisher nicht gemacht. Es ist dies nicht möglich, weil die Verordnung erst am 12. Februar d. J. bekannt gemacht ist, seit ihrem Inkrafttreten daher erst wenige Wochen vergangen sind.

Dagegen liegen solche Erfahrungen hinsichtlich des Regierungsbezirks Düsseldorf bereits vor.

Wenn man über diesen Punkt den von v. d. Goltz wiedergegebenen Bericht der 55 Städte Deutschlands und unter diesen insbesondere den Bericht der 7 im Regierungsbezirk Düsseldorf belegenen Städte (Barmen, Crefeld, Duisburg, Düsseldorf, Elberfeld, Essen und M.-Gladbach) liest, sollte man meinen, daß im Regierungsbezirk Düsseldorf wenigstens in den großen Städten viel für die Wohnungsbeaufsichtigung geschehe.

Die Königliche Regierung in Düsseldorf ist freilich anderer Meinung. Der Regierungspräsident hat in neuester Zeit durch seinen administrativen Decernenten unter Zuziehung eines Baubeamten in einzelnen Städten Nachrevisionen veranstaltet und hierbei festgestellt:

1. daß in keiner Gemeinde die Wohnungsrevisionen in einem solchen Umfange stattfinden, wie dies in der Anweisung verlangt wird;

2. daß fast überall die Wohnungsrevision in den Händen der unteren Polizeiexekutivorgane liegt;

3. daß die Wohnungen daher nicht den Anforderungen der Polizeiverordnung entsprechen, und daß dies sogar von solchen Wohnungen gilt, die in Häusern belegen sind, welche im Eigentum der Gemeinden stehen.

Nach meiner Kenntnis der Verhältnisse ist die Ansicht des Regierungspräsidenten als die zutreffende zu bezeichnen.

Die Gründe dieser bedauerlichen Erscheinung zu erörtern kann ich nicht ganz unterlassen.

Sie liegen einmal in der Ausführungsanweisung selbst. In derselben ist wörtlich bestimmt:

„Die Polizeibehörden haben alle Wohnungen, von denen es bekannt oder zu vermuten ist, daß sie den Anforderungen der Polizeiverordnung nicht genügen, mindestens einmal jährlich zu revidieren. Wünschenswert ist es, daß mindestens alle zwei Jahre sämtliche von weniger bemittelten Familien bewohnten Wohnungen revidiert werden. Die Revision ist möglichst von den Bürgermeistern persönlich vorzunehmen, soweit dies nicht angängig ist, nur völlig zuverlässigen und erprobten Polizeibeamten zu übertragen. Für größere Städte ist es sehr zu empfehlen, einem besonderen Beamten die Wohnungsinspektion ausschließlich oder doch als Hauptbeschäftigung zu übertragen."

Eine solche Vorschrift ist nicht ausführbar, oder mit den so vorgenommenen Revisionen wird nichts erreicht.

Ich will zugeben, daß die im Regierungsbezirk angestellten Bürgermeister an sich, wenn auch keineswegs alle, qualifiziert sein mögen, die Revisionen auszuführen, aber kein einziger wird hierzu die nötige Zeit finden können.

Von den ca. 180 Bürgermeistereien des Regierungsbezirks haben nach dem Düsseldorfer Handbuch nur 16 weniger als 400 Häuser, 33 weniger als 600 und der Rest mehr als 600 Wohnhäuser.

Daß da von einer umfangreichen, durch den Bürgermeister vorzunehmenden Revision nicht gesprochen werden kann, liegt auf der Hand. Ist aber eine Vorschrift nicht durchführbar, so thut man besser, sie nicht zu erlassen. Die nicht durchführbare Vorschrift verführt geradezu, eine oberflächliche Handhabung auch des durchführbaren Inhalts der Verordnung eintreten zu lassen.

Jeder Bürgermeister ist daher gezwungen, sich der Hilfe der Polizeiorgane zu bedienen; er hat neben den Geschäften der Wohnungsbeaufsichtigung eben noch andere Geschäfte, die keinen Aufschub leiden.

Die Polizeiorgane — auch die völlig zuverlässigen und erprobten Polizeibeamten — sind aber für diese Arbeit wenig geeignet. Abgesehen davon, daß der uniformierte Polizei-Exekutivbeamte von dem auf sein Hausrecht stolzen Mieter und Vermieter ungern gesehen wird, daß bei jeder Revision bei Mieter, Vermieter und Hausgenossen der Verdacht entsteht, es handele sich um irgend eine Verhaftung oder die Verfolgung einer anderen strafbaren Handlung, und daß niemand daher dem Revisor freundlich entgegenkommt, ihm alles zeigt, ihm Aufklärung giebt und von ihm Rats erholt, sind Polizeibeamte ihrer ganzen Ausbildung nach, nach der Art ihres Verkehrs mit dem Publikum für diese Revisionen nicht qualifiziert. Daher ist es denn gekommen, daß trotz der immerhin brauchbaren Düsseldorfer Verordnung, trotz der schönen Ausführungsanweisung so wenig geschehen ist, daß der Chef des großen Verwaltungsbezirks selbst zu dem oben mitgeteilten ungünstigen Urteil gezwungen gewesen ist. Es zeigt sich hier wieder dieselbe Erscheinung, auf die ich im Jahre 1889 in Straßburg und im Jahre 1897 in Karlsruhe hingewiesen habe:

„Es werden schöne Verordnungen erlassen, schöne Berichte gemacht, jeder Polizeiverwalter lobt sich selbst, in Wirklichkeit aber geschieht gar nichts."

Das beste Gesetz bleibt ein toter Buchstabe, wenn es an den richtigen Organen zur Ausführung und Kontrolle fehlt.

Die Handhabung der Wohnungsinspektion in der Stadt Essen.

Diese Erfahrung machte ich in meiner Verwaltung in der Stadt Essen von neuem bei der Durchführung der Verordnung des Regierungspräsidenten über die Wohnungsbeaufsichtigung.

Bei der Schwierigkeit und Neuheit der Materie und wegen ihres großen

hygienischen und socialen Interesses habe ich die Ausführung zunächst selbst überwacht.

Ich war indessen von Anfang an der Meinung, daß die der Polizeiverwaltung zur Verfügung stehenden unteren Polizeiexekutivorgane (Polizeikommissare, Polizeiwachtmeister und Schutzleute) für die Handhabung der Verordnung wenig geeignet seien.

Ich stellte daher den Antrag auf Niedersetzung einer besonderen, aus ehrenamtlich thätigen Bürgern bestehenden Kommission, und übertrug die eigentliche Revisionsthätigkeit den Beamten des städtischen Bauamts, insbesondere der Abteilung für Baupolizei.

Aber auch hiermit habe ich wenig erfreuliche Erfahrungen gemacht.

Die Aufgaben der Polizei in einer in großer, ja fast übergroßer Entwicklung befindlichen Stadt von damals ca. 80 000, jetzt ca. 120 000 Einwohnern sind so umfangreiche und vielseitige, daß diese besondere, neue Aufgabe nicht ordnungsmäßig erledigt werden konnte.

Wie mit den anderen Verordnungen ging es auch mit dieser.

Nach einem kräftigen Anlauf, der durch die Neuheit der Sache und das dadurch herbeigeführte allgemeine Interesse veranlaßt wurde, erlahmten bald Polizeiverwalter, Polizeiexekutivbeamte, Baubeamte und Kommission.

Aufgaben, die näher lagen, die eine unverzügliche Lösung erheischten, traten täglich an die Verwaltung heran; da ließ man, nicht aus Trägheit oder Interesselosigkeit, nicht weil man die Wichtigkeit der neuen Aufgabe für das gesamte sociale Leben, für Sittlichkeit und wirtschaftliche Hebung der Bevölkerung und die Gesundheitspflege verkannte, sondern ganz von selbst die die Wohnungsinspektion betreffenden Arbeiten liegen.

Als dann im Jahre 1898 die Regierungsverordnung von 1893 eine neue Fassung und eine neue Ausführungsanweisung erhielt, nahm ich die Sache von neuem in die Hand. Ich stellte fest, daß in der Zeit vom Jahre 1893 bis Ende 1898 von damals im ganzen etwa 6500 Wohnhäusern des Stadtgebiets nur in 17 Straßen 557 Häuser, also noch nicht 10 % der Gesamtzahl, zur Revision gekommen waren. Von diesen 557 Häusern waren nur 386 mit 793 Wohnungen einer nur einigermaßen eingehenden Untersuchung unterzogen, und es waren nur 233 Wohnungen in 125 Häusern als den polizeilichen Vorschriften nicht genügend befunden worden.

Das Resultat dieser fünfjährigen Arbeit von 1893 bis 1898 war ein so unbedeutendes, daß, wenn ich so fortfahren wollte, zur Revision sämtlicher Wohnungen des Stadtgebiets nahezu 20 Jahre nötig gewesen wären.

Eine solche Revision ist bedeutungslos; es geschah nach meiner Auffassung besser gar nichts als so Unzulängliches.

Anstellung eines Wohnungsinspektors im Hauptamt. Ich entschloß mich daher, den einzig richtigen Weg einzuschlagen und zur Einführung einer hauptamtlichen Wohnungsinspektion überzugehen.

Meine zwar auch aus Hausbesitzern bestehende und nach plutokratischem Wahlsystem gewählte Stadtverordnetenversammlung war gern bereit, die nötigen Mittel zu bewilligen, und so konnte die neue Einrichtung bald ins Leben treten, nachdem eine geeignete Persönlichkeit gewonnen war und diese sich mit den örtlichen Verhältnissen ausreichend vertraut gemacht hatte. Ich erließ die in der Anlage V abgedruckte Instruktion, nach welcher der Wohnungsinspektor nunmehr seit etwa 17 Monaten arbeitet.

Ein Urteil will ich, wie ich bereits im Eingang meines Referats gesagt habe, über die neue Einrichtung nicht abgeben, nur einige Punkte sei mir gestattet hervorzuheben:

I. Das eine hat die neue Einrichtung bewiesen, daß die Wohnungsinspektion schneller und gründlicher gehandhabt wird, und daß auch die Sorge, es werde bei der Durchführung allzu große Rücksicht auf die Hausbesitzer genommen, welche anfangs die kommunalen Aufsichtsinstanzen zu erfüllen schien, sich nicht als begründet erwiesen hat.

II. Der Wohnungsinspektor hat am 8. Dezember 1900 seinen ersten Jahresbericht erstattet. Derselbe umfaßt den Zeitraum von 13 Monaten, weil mit der Volkszählung vom Dezember 1900 in Essen eine allgemeine Wohnungsenquete veranstaltet wurde und es mir geraten schien, von da ab eine neue Berichterstattung zu beginnen.

In der Zeit vom 1. November 1899 bis 1. Dezember 1900, d. h. also in 13 Monaten, sind in verschiedenen Straßen- und Stadtteilen im ganzen 348 Häuser mit 1512 Wohnungen revidiert worden, also mehr als bei der früheren Einrichtung in 5 Jahren.

Die Zahl dieser Revisionen erscheint gering für einen im Hauptamt thätigen Beamten.

Allein wenn man berücksichtigt, daß jede Wohnung 3—4 mal besucht worden ist, wird man mit dem Resultat zufrieden sein müssen.

Diese 1512 Wohnungen enthalten zusammen 4500 Wohn- und Schlafräume einschließlich der zum Bereiten der Speisen benutzten Räumlichkeiten (Küchen). Lediglich als Schlafräume werden 2512 Zimmer benutzt und zwar 2060 von Familienangehörigen und 452 Schlafräume von Kost- und Quartiergängern.

In den 1512 Wohnungen befanden sich zur Zeit der Revision 1777 erwachsene männliche, 1827 erwachsene weibliche und 2747 Familien-

angehörige unter 14 Jahren, welche die oben genannten 2060 Schlafräume besitzen.

An Kost= bezw. Quartiergängern sind in den 452 Schlafräumen vorhanden 1046 männliche und 4 weibliche Personen.

Von den 4500 Wohn= und Schlafräumen verbleiben mithin 4500 — (2066 + 452) = 1988 Räume, welche lediglich als Wohnräume oder Küchen benutzt werden.

Von den revidierten 1512 Wohnungen bestehen 106 Wohnungen aus nur je einem Raum und 725 aus je zwei Räumen, während der Rest, 1512 — (106 + 725) = 681 aus 3=, 4= und mehrräumigen Wohnungen besteht.

Die vorhin angeführten 106 Wohnungen mit je einem Raum werden wie folgt benutzt:

a) 45 Räume bezw. Wohnungen von je 1 Person,
b) 28 „ „ „ „ „ 2 Personen,
c) 18 „ „ „ „ „ 3 „
d) 11 „ „ „ „ „ 4 „
e) 2 „ „ „ „ „ 5 „
f) 2 „ „ „ „ „ 7 „

a) Die mit a bezeichneten 45 Räume werden in 15 Fällen von alleinstehenden männlichen Personen und in 28 Fällen von alleinstehenden weiblichen Personen benutzt.

b) Die mit b bezeichneten 28 einräumigen Wohnungen werden wie folgt benutzt:

27 Fälle von je 2 erwachsenen Personen und
1 Fall von 1 erwachsener Person und 1 Kind.

c) Von den mit c bezeichneten 18 Wohnungen werden
16 von 2 erwachsenen Personen und 1 Kinde unter 14 Jahren,
2 „ 1 erwachsener Person „ 2 Kindern „ 14 „
benutzt.

d) Von den mit d bezeichneten 11 Wohnungen werden:
9 von 2 erwachsenen Personen und 2 Kindern unter 14 Jahren,
2 „ 1 erwachsener Person „ 3 „ „ 14 „
benutzt.

e) Die mit e bezeichneten Wohnungen werden je von 2 erwachsenen Personen und 3 Kindern unter 14 Jahren benutzt.

f) Die mit f bezeichneten 2 Wohnungen werden je einmal
von 2 erwachsenen Personen und 5 Kindern und
„ 3 „ „ „ 4 „ benutzt.

Ferner werden die 714 zweiräumigen Wohnungen wie folgt benutzt:

a) 26 zweiräumige Wohnungen von je 1 Person,
b) 127 „ „ „ „ 2 Personen,
c) 158 „ „ „ „ 3 „
d) 160 „ „ „ „ 4 „
e) 98 „ „ „ „ 5 „
f) 92 „ „ „ „ 6 „
g) 36 „ „ „ „ 7 „
h) 17 „ „ „ „ 8 „
i) 5 „ „ „ „ 9 „
k) 2 „ „ „ „ 11 „
l) 2 „ „ „ „ 12 „

a) Die mit a bezeichneten 26 zweiräumigen Wohnungen werden in 9 Fällen von alleinstehenden männlichen und in 17 von alleinstehenden weiblichen Personen bewohnt.

b) Die mit b bezeichneten 127 Wohnungen werden benutzt wie folgt:
126 Fälle von je 2 erwachsenen Personen und
1 Fall von 1 erwachsener Person und 1 Kind.

c) Von den mit c bezeichneten 158 Wohnungen werden:
34 von je 3 erwachsenen Personen,
118 „ „ 2 „ „ und 1 Kinde,
4 „ „ 1 „ Person und 2 Kindern,
1 „ „ 3 „ Personen (hiervon 1 Kostgänger),
und 1 „ „ 3 „ „ („ 2 „)
benutzt.

d) Die mit d bezeichneten 160 Wohnungen werden wie folgt bewohnt:
18 von 4 erwachsenen Personen,
122 „ 2 „ „ und 2 Kindern,
4 „ 1 „ Person „ 3 „
12 „ 3 „ Personen „ 1 Kind,
2 „ 2 „ „ „ 2 Kostgängern,
1 „ 1 „ Person „ 3 „
und 1 „ 1 „ „ , 2 Kindern und 1 Kostgänger.

e) Von den mit e bezeichneten 98 Wohnungen werden:
3 von 5 erwachsenen Personen,
71 „ 2 „ „ und 3 Kindern,
15 „ 3 „ „ „ 2 „
7 „ 4 „ „ „ 1 Kind,

1 von 1 erwachsener Person und 4 Kindern
und 1 „ 2 erwachsenen Familienangehörigen und 3 Kostgängern
bewohnt.

f) Von den mit f bezeichneten 92 Wohnungen werden:
62 von 2 erwachsenen Personen und 4 Kindern unter 14 Jahren,
12 „ 3 „ „ „ 3 „ „ 14 „
11 „ 4 „ „ „ 2 „ „ 14 „
5 „ 5 „ „ „ 1 Kinde,
1 „ 2 „ „ „ 2 Kindern und 2 Kostgängern
und 1 „ 1 „ „ „ 3 „ „ 2 „
bewohnt.

g) Die mit g bezeichneten 36 Wohnungen werden wie folgt benutzt:
23 von 2 erwachsenen Personen und 5 Kindern unter 14 Jahren,
8 „ 3 „ „ „ 4 „ „ 14 „
3 „ 5 „ „ „ 2 „ „ 14 „
1 „ 4 „ „ „ 3 „ „ 14 „
und 1 „ 2 „ „ „ 2 „ und 3 Kostgängern.

h) Die mit h bezeichneten 17 Wohnungen werden benutzt wie folgt:
10 von 2 erwachsenen Personen und 6 Kindern unter 14 Jahren,
3 „ 3 „ „ „ 5 „ „ 14 „
2 „ 4 „ „ „ 4 „ „ 14 „
und 2 „ 2 „ „ „ 3 „ und 3 Kostgängern.

i) Die mit i bezeichneten 5 Wohnungen werden benutzt in:
2 Fällen von 2 erwachsenen Personen und 7 Kindern,
2 „ „ 3 „ „ „ 6 „ und in
1 Falle „ 4 „ „ „ 5 „

k) Die mit k bezeichneten Wohnungen werden benutzt in:
1 Fall von 5 erwachsenen Personen und 6 Kindern und in
1 „ „ 3 „ „ , 2 Kindern und 6 Kostgängern.

l) Die mit l bezeichneten 2 Wohnungen werden benutzt in 1 Fall von 12 erwachsenen männlichen Personen und in 1 Fall von 4 erwachsenen Personen und 8 Kindern.

Beanstandet sind auf Grund der Reg.Pol.Verordn. vom 25. Mai 1898 im ganzen 430 Wohnungen, wovon 336 den Bestimmungen entsprechend hergestellt sind, während für den Rest, 440 — 336 = 94 Wohnungen, die Frist zum 1. Januar bezw. 1. April 1901 abläuft. Von den 430 beanstandeten Wohnungen sind, auf mündliche Anordnung des Wohnungsinspektors, bei 192 Wohnungen die Mängel anerkannt und freiwillige Abhilfe versprochen. In 172 Fällen ist diese erfolgt, während in 192 — 172 = 20

Fällen die Erledigung noch aussteht. In 430 — 192 = 238 Fällen hat eine Aufforderung zur Beseitigung der Mängel polizeilicherseits ergehen müssen. Von diesen 238 Fällen sind 164 den Bestimmungen entsprechend abgeändert worden, während für den Rest, 238 — 164 = 74, die Frist zur Abänderung teils am 1. Januar und teils am 1. April 1901 abläuft.

Die Beanstandung der 430 Wohnungen erfolgte aus folgenden Gründen:

1. In 253 Fällen waren die Wohnungen bezw. Schlafräume überfüllt; hiervon sind 214 Fälle den Bestimmungen entsprechend abgeändert. Von den 253 beanstandeten Wohnungen waren in 136 Fällen die Schlafräume überfüllt, so daß das durch die Reg.Pol.Verordn. vom 25. Mai 1898 vorgeschriebene Mindestmaß

a) für jede über 10 Jahre alte Person 10,0 cbm und

b) für jedes Kind unter 10 Jahren 5,0 cbm Luftraum

nicht vorhanden war. In 107 Fällen schliefen die Personen über 14 Jahren nicht nach Geschlechtern getrennt, und in 10 Fällen waren gleichzeitig die Schlafräume überfüllt, und es schliefen die Personen über 14 Jahre nicht nach Geschlechtern getrennt. In denjenigen Fällen, in denen die Beanstandung deshalb erfolgte, weil die über 14 Jahre alten Personen nicht nach Geschlechtern getrennt in besonderen Räumen oder Abschlägen schliefen, ist die Beanstandung in der Regel dadurch erledigt, daß ein bisher nicht zum Schlafen benutzter Küchen- oder Wohnraum hierzu herangezogen wurde.

2. In 38 Fällen waren gleichzeitig die Fenster und die Schlafräume zu klein, bezw. letztere überfüllt. Hiervon sind 27 Fälle dahin abgeändert, daß in 6 Fällen die zu kleinen Dachzimmer mit zu wenig Fensterfläche nicht mehr bewohnt werden, und in 21 Fällen die Fenster vergrößert oder die Personen durch Umzug vermindert worden sind.

3. In 111 Fällen hatten die Räume zu wenig Fensterfläche; hiervon sind 18 Fälle dadurch ausgeschieden, daß kleine Dachräume mit zu wenig Fensterfläche nicht mehr bewohnt werden, während in 53 Fällen die Fenster vergrößert worden sind und in 40 Fällen die gestellte Frist noch nicht abgelaufen ist.

4. In 17 Fällen waren Speicherräume über dem Kehlgebälk als Schlafräume eingerichtet; 13 dieser Fälle sind dadurch beseitigt, daß die fragl. Räume nicht mehr bewohnt werden, in 4 Fällen läuft noch die gestellte Frist.

5. In 9 Fällen waren Wohn- und Schlafräume ohne direktes Licht vorhanden; dieselben werden als solche teils nicht mehr benutzt, teils sind Fenster angebracht worden.

6. In 13 Fällen waren die Wohn- und Schlafräume feucht und

gesundheitsschädlich. Hiervon werden in 3 Fällen die betr. Räume nicht mehr benutzt, und in 7 Fällen ist für die Trockenlegung der fragl. Räume Sorge getragen.

7. In 2 Fällen bestand der Fußboden der Quartiergängerzimmer aus Plattenbelag bezw. Cementbeton. Beide Räume werden als Wohn- oder Schlafzimmer nicht mehr benutzt.

8. In 4 Fällen hatten die Quartiergängerzimmer keinen direkten Zugang. Drei dieser Fälle sind durch Entlassung der Kostgänger bezw. Verlegung des Kostgängerzimmers erledigt.

9. In 3 Fällen waren in 2 durcheinandergehenden Zimmern zwei Familien vorhanden; hiervon sind 2 Fälle abgeändert, und der dritte Fall soll abgeändert werden.

10. In 3 Fällen befinden sich über Pferdeställen (ohne massive Decken) Wohnungen; eine derselben ist bereits geräumt, während bei den andern beiden die Räumung verlangt ist.

11. In 4 Fällen sind Bodenkammern, entgegen § 37 der B.-P.-V. vom 25. 2. 95, als Schlafzimmer eingerichtet; die Räumung derselben ist verlangt.

12. In 12 Fällen waren mangelhafte Abortanlagen vorhanden; von diesen sind 8 Anlagen entsprechend abgeändert.

13. Bei den 238 Wohnungen, bei denen die polizeiliche Aufforderung zur Abstellung der Mängel erging, ist diese auf den mehrfach angezogenen § 10 II. 17 A. L.-R. gestützt. Auffälligerweise ist in keinem einzigen Fall eine Beschwerde an die vorgesetzte Dienstbehörde oder eine Klage im Verwaltungsstreitverfahren eingelegt, sondern die Hausbesitzer haben stets die gegen sie erlassene polizeiliche Zwangsverfügung rechtskräftig werden lassen, ein Zeichen, daß der Wohnungsinspektor die Verordnung zutreffend gehandhabt hat. Von diesen 238 Wohnungen sind beanstandet

110 als ungeeignet,
62 als überfüllt,
66 als überfüllt und ungeeignet.

Bei 56 Wohnungen ist die Beanstandung beseitigt durch Vornahme baulicher Änderungen, bei 20 durch Räumung der Wohnung, bei 10 durch Entlassung der Schlafleute, bei 16 durch Vergrößerung der Wohnung infolge Hinzunahme weiterer Räume, bei dem Rest ist die Erledigung auf andere Weise bewirkt, oder die Sache schwebt noch.

14. In keinem einzigen Fall hat eine wirkliche zwangsweise Räumung einer Wohnung durch Hinaussetzen des Mieters stattfinden müssen; schließlich haben sich Mieter und Vermieter gefügt und die Wohnung räumen lassen.

III. Die mitgeteilten Resultate der Wohnungsrevision sind trockene Zahlen, die anscheinend den Schluß zulassen, daß die Wohnungsverhältnisse in den revidierten Wohnungen nicht so schlecht sind, wie ich dies selbst angenommen hatte.

Allein ein solcher Schluß wäre falsch. Zunächst muß festgestellt werden, daß gerade die schlechtesten Quartiere im Jahre 1900 einer Revision nicht unterzogen sind, weil diese bereits in den Vorjahren einer Revision durch die städtischen Bauämter unterzogen waren; sodann aber hat allein die Thatsache der regelmäßigen Wohnungsbeaufsichtigung zweifellos schon bessernd eingewirkt; endlich aber sind die von der Regierungspolizeiverordnung aufgestellten Anforderungen nach meiner Auffassung so geringfügige, daß selbst dann, wenn alle Wohnungen diesen Minimalanforderungen genügen sollten, von zufriedenstellenden Wohnungsverhältnissen trotzdem nicht gesprochen werden kann.

Die einjährige Erfahrung, die ich mit der ständigen, durch einen besonderen Beamten ausgeübten Wohnungsinspektion gemacht habe, hat sodann

IV. schon jetzt klargestellt, daß die Einrichtung so, wie sie ist, zur Besserung der Verhältnisse nicht ausreicht. Die Mitteilung der Resultate, die ich dem von dem städtischen Wohnungsinspektor erstatteten ersten Jahresbericht entnommen habe, läßt erkennen, daß der Wohnungsinspektor sich ausschließlich — oder fast ausschließlich — auf den Zollstock beschränkt hat. Er hat mit großer Gewissenhaftigkeit die Räume gemessen, den Kubikinhalt des Luftraums berechnet und auch auf die Beobachtung der sonstigen Vorschriften der Regierungspolizeiverordnung seine Aufmerksamkeit gerichtet. Aber weiter ist er nicht gegangen. Von einer innerlichen Erfassung seiner Aufgabe, von einer Feststellung der Gründe der schlechten Wohnungsverhältnisse, von einer Vergleichung der Preise der Wohnungen mit dem Gesamteinkommen der Inhaber, von einer Beurteilung der allgemeinen hygienischen Verhältnisse der Wohnräume ist nicht die Rede. Ich kann dem Beamten hieraus einen Vorwurf nicht machen. Die Sache ist ganz neu, der Beamte war auf sich allein angewiesen, und abgesehen von den kurzen Konferenzen mit mir und dem Decernenten für Polizeisachen, entbehrte er jedes Beirates. Soll hierin eine Änderung eintreten, so muß die Aufgabe des Wohnungsinspektors nicht erweitert, sondern vertieft werden. Dazu wird es nötig sein, ihm eine Wohnungskommission an die Seite zu stellen, in welcher Ärzte, Baubeamte und Männer des praktischen Lebens vertreten sind, welche mindestens alle Monat einmal zusammenkommen, die einzelnen Revisionsfälle einer Beratung unterziehen, sich an der Nachrevision einzelner besonders auffälliger Fälle persönlich beteiligen, auch anscheinend den Vor-

schriften entsprechende Wohnungen nachrevidieren und so dem toten Gerippe Fleisch und Blut und wirkliches Leben verleihen.

V. Zu diesem Zwecke wird es sich für Preußen nicht empfehlen, eine besondere Kommission zu bilden, sondern die Aufgabe der Wohnungspflege der nach dem Gesetze betreffend die Dienststellung des Kreisarztes und die Bildung von Gesundheitskommissionen vom 16. September 1899 neu zu wählenden Gesundheitskommission zu übertragen. In diese Kommission empfehle ich, um die nötige Verbindung mit der städtischen Armenverwaltung aufrecht zu erhalten, die von der Stadt angestellten Armenärzte zu deputieren und für die hierdurch entstandene besondere Mühewaltung denselben ein höheres Honorar zu zahlen. Kein Bürger der Stadt hat so sehr Gelegenheit, die schlechtesten Wohnungen kennen zu lernen, wie die Armenärzte. Ihre Erfahrung nutzbar zu machen, ist daher dringend zu empfehlen.

VI. Ferner erscheint es geboten, daß auch von seiten der Aufsichtsbehörde eine Nachrevision der Wohnungen stattfindet. In jedem Regierungsbezirk muß ein oder müssen mehrere Wohnungsinspektoren angestellt werden, welche die Thätigkeit der örtlichen Inspektoren überwachen. Hierdurch wird nicht nur die nötige Kontrolle ausgeübt, sondern es wird auch ein Organ geschaffen, dessen Erfahrungen sich nicht auf einen Ort beschränken, sondern welches aus einem größeren Verwaltungsbezirk zu schöpfen in der Lage ist. Der Wohnungsinspektor des Regierungsbezirks wird daher die örtliche Revision wirksam unterstützen können, und wenn hierbei von kleinlicher Reglementiererei, von bureaukratischer Vielschreiberei, die schon genug gethan zu haben glaubt, wenn recht viele Listen ordnungsmäßig geführt werden, abgesehen wird, dann wird diese regierungsseitig gehandhabte Wohnungsinspektion auch von den örtlichen Polizeiverwaltern nicht als eine lästige Kontrolle empfunden, sondern als eine wirksame Unterstützung freudig begrüßt werden.

VII. Was die Qualifikation des Wohnungsinspektors betrifft, so habe ich in dieser Beziehung Erfahrungen gemacht. Der von mir angestellte Wohnungsinspektor ist ein Bautechniker mit Baugewerkschulbildung. Diese scheinen mir für das vorliegende Amt eine gute Vorbildung zu haben, was aber nicht ausschließt, daß auch andere Männer hierfür gewonnen werden können. Auch für den Wohnungsinspektor des Regierungsbezirks dürfte eine höhere, durch Examen nachzuweisende Qualifikation nicht zu fordern sein. Die Hauptsache ist, daß der leidige Bureaukratismus von der ganzen Einrichtung so fern wie möglich gehalten wird.

VIII. Wie notwendig endlich eine dauernde Beaufsichtigung der Wohnungen ist, und daß ein Wohnungsinspektor für eine Stadt von dem Umfang wie

die unter meiner Verwaltung stehende Stadtgemeinde nicht ausreicht, sondern daß die Stadt zu diesem Zwecke in Bezirke einzuteilen und jedem Wohnungsinspektor ein Bezirk zu übertragen ist, ergiebt eine andere Zusammenstellung, die ich durch das städtische Einwohnermeldeamt habe anfertigen lassen. Seit dem Jahre 1881 wird die Bewegung der Bevölkerung, der Zu- und Abgang regelmäßig kontrolliert, und seit dem Jahre 1894 auch der Umzug, der Wechsel der Wohnung innerhalb des Gemeindebezirks Essen selbst.

Hierbei ist folgende Nachweisung der in den Jahren 1894 bis 1900 in Essen zu-, ab- und umgezogenen Familien und einzelstehenden Personen aufgestellt:

Im Jahre	Zugezogen				Abgezogen				Umgezogen			
	Familien		Einzelstehende	Summe	Familien		Einzelstehende	Summe	Familien		Einzelstehende	Summe
	Zahl	Köpfe			Zahl	Köpfe			Zahl	Köpfe		
1894	1687	5192	14 457	19 649	1310	4 774	12 498	17 272	6487	26 430	14 554	40 984
1895	1638	5688	15 837	21 525	1447	5 172	11 762	16 934	6120	24 475	13 057	37 532
1896	1784	6615	18 689	25 304	1575	5 673	14 100	19 773	8290	33 998	16 541	50 539
1897	1883	7421	21 137	28 558	1840	6 996	17 601	24 597	6732	27 170	17 744	44 914
1898	2576	8899	24 037	32 936	2338	8 740	19 203	27 943	8125	31 955	22 222	54 177
1899	2506	9026	25 682	34 708	2564	9 696	19 503	29 199	7762	31 355	22 519	53 874
1900	2657	9421	26 045	35 466	2774	10 395	22 139	32 534	7388	28 133	19 532	47 665

Diese Tabelle ergiebt geradezu verblüffende Zahlen.

Will man eines der Jahre einer besonderen Betrachtung unterziehen, so wird es sich empfehlen, gerade dasjenige Jahr zu nehmen, welches der allgemeinen Volkszählung folgt.

Durch die Volkszählung des Jahres 1895 war festgestellt, daß die Stadt Essen 96 128 Einwohner hatte.

Von diesen 96 128 Einwohnern sind nach der Tabelle

a) im Jahre 1896 fortgezogen . . . . . 19 773 Personen

b) in demselben Jahre haben ihre Wohnung innerhalb des Gemeindebezirks gewechselt . 50 539 „

c) und es sind zugezogen . . . . 25 304 „

Ihre Wohnung verändert haben also, soweit die Stadt Essen in Frage kommt, teils durch Verlegung des Wohnsitzes nach Essen, teils durch Verziehung von Essen, teils durch Wohnungswechsel . . . . 95 616 „

Die große Zahl der Ab- und Zugänge ist im wesentlichen ebenfalls nur als ein Wohnungswechsel anzusehen; sie ist erklärlich durch die Verlegung des Wohnsitzes von Essen in einen seiner unmittelbar vor den Thoren gelegenen, durch ununterbrochene Bebauung mit dem städtischen Gebiet verbundenen Vororte.

Es haben also, wenn man die Zugezogenen mitrechnet, fast ebensoviel Einwohner die Wohnung gewechselt, als wie als ortsanwesend im Dezember 1895 festgestellt sind. Für die Wohnungsrevision folgt hieraus, daß sie eine dauernde sein muß, und daß eine einmalige jährliche Revision jeder Wohnung nicht ausreicht, denn schon an dem nächsten Umzugstage kann die eben revidierte und als den Anforderungen der Polizeiverordnung entsprechend befundene Wohnung durch die neue Mietspartei überfüllt werden und daher zu polizeilichen Maßnahmen Veranlassung geben.

Die Zahl der vorhandenen Familien betrug, um wieder bei dem Jahre 1896 zu bleiben, 19 300; hiervon sind zugezogen 1784 Familien, abgezogen 1575 Familien, die Wohnung innerhalb des Gemeindebezirks haben gewechselt 8290 Familien, so daß zusammen 11 649 Familien oder 60,3 % aller vorhandenen Familien bei diesem Wohnungswechsel beteiligt sind.

Ein besserer Beweis für die Notwendigkeit einer ständigen und noch intensiveren Wohnungsrevision kann nicht erbracht werden.

Alle die nach der vorstehenden Darlegung als notwendig bezeichneten Verbesserungen einzuführen, wird Aufgabe der nächsten Zukunft sein.

Soweit die Änderung der Düsseldorfer Polizeiverordnung in Frage kommt, hat der Regierungspräsident bereits vorbereitende Schritte gethan, um die Verbesserung der Verordnung herbeizuführen.

In der Stadt Essen selbst aber wird mit Wahl der Wohnungskommission und der Anstellung von mehreren Wohnungsinspektoren demnächst vorgegangen werden [1].

Die Zeitverhältnisse sind dazu besonders günstig, weil die rückläufige Bewegung in der Kohlen- und Eisen-Industrie eine so starke Vermehrung der Bevölkerung, wie wir sie in den letzten Jahren beobachtet haben, in der nächsten Zeit nicht in Aussicht stellt.

Wenn dadurch naturgemäß ein größeres Angebot von kleineren Wohnungen herbeigeführt werden wird, so wird es die Aufgabe der städtischen Verwaltung sein, durch Erstellung von Wohnungen für die eigenen Arbeiter

---

[1] Ein Gemeindebeschluß vom 5. Juli d. J. über die Zusammensetzung der Gesundheitskommission und die Beauftragung der letzteren mit der Wohnungsbeaufsichtigung ist als Anlage VI abgedruckt.

und unteren Angestellten auch positiv fördernd in die Lösung der Wohnungsfrage einzugreifen.

Hiermit kann ich meine Betrachtungen schließen. Ich bitte die Leser um Vergebung, wenn ich vielleicht allzuviel von meinen örtlichen Verhältnissen gesprochen habe; der aufmerksame Leser wird indessen auch hieraus, wie ich hoffe, einige nützliche Lehren entnehmen können.

Das scheint mir durch meine Ausführungen bewiesen zu sein:

Die dauernde, ordnungsmäßig gehandhabte Wohnungsbeaufsichtigung kann viel dazu beitragen, die Schäden im Wohnungswesen aufzudecken und zu beseitigen.

Sie wird nur dann eine gründliche sein, wenn sie in volkreichen Städten und Gemeinden von besonderen Beamten ausgeübt wird, welche die Wohnungsrevision als ihre eigentliche Aufgabe, als ihr Hauptamt ansehen.

Unterstützt müssen die Beamten werden von ehrenamtlich thätigen Bürgern, welche die Aufgabe haben, die Thätigkeit des Beamten zu kontrollieren und zu beleben.

Die weitere Ausgestaltung im einzelnen kann den einzelnen Staaten und Gemeinden überlassen werden.

Allein hilft die Wohnungsrevision freilich auch dann nicht. Sie muß begleitet sein von anderen Maßnahmen auf wirtschaftlichem, steuerlichem, hygienischem, sittlichem und socialem Gebiete.

Wenn aber alle Kräfte zusammen arbeiten, wird es gelingen, dem deutschen Volke zu schaffen und zu erhalten eine gute, gesunde und billige Wohnung.

Anlage I.

Großherzoglich Hessisches Gesetz,

die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen betreffend, vom 1. Juli 1893.

Ernst Ludwig, von Gottes Gnaden Großherzog von Hessen und bei Rhein u. s. w.

Zur Verhütung der aus der mietweisen Benutzung ungesunder Wohnungen oder ungeeigneter Schlafstellen hervorgehenden Nachteile für Gesundheit und Sittlichkeit, haben Wir mit Zustimmung Unserer getreuen Stände verordnet und verordnen hiermit, wie folgt:

Artikel 1. Polizeiliches Recht der Kontrolle.

Die Gesundheitsbeamten des Staates und die Ortspolizeibehörden, sowie die von den letzteren Beauftragten sind befugt, die zum Vermieten bestimmten Wohnungen und Schlafstellen einer Untersuchung in der Richtung zu unterwerfen, ob aus deren Benutzung zum Wohnen oder Schlafen Nachteile für die Gesundheit oder Sittlichkeit nicht zu besorgen sind.

Gleiche Befugnis steht den genannten Organen bezüglich der Schlafräume zu, welche von Arbeitgebern (Lehrlingen, Gesellen, Gehilfen, Dienstboten ꝛc.) zugewiesen werden.

Artikel 2. Polizeiliches Recht der Aufstellung von Normativbestimmungen.

Durch Polizeiverordnung kann für Mietwohnungen der in Artikel 4 bezeichneten Art ein Mindestmaß von Luftraum vorgeschrieben werden, welches für jeden Bewohner in dem vermieteten Raume vorhanden sein muß.

Gleiche Vorschrift kann für Arbeitgeber bezüglich der ihren Arbeitern (Lehrlingen, Gesellen, Gehilfen, Dienstboten ꝛc.) zugewiesenen Schlafräume erlassen werden.

Artikel 3.

Für die zur Vermietung von Schlafstellen bestimmten Räume hat die Polizeibehörde festzusetzen, wie viel Luftraum für jede aufzunehmende Person vorhanden sein muß. Hierbei ist davon auszugehen, daß mindestens 10 Kubikmeter Luftraum für jede in einem Schlafraum zuzulassende Person erforderlich sind.

Auf Grund dieser Festsetzung hat die Ortspolizeibehörde die Zahl der zur Beherbergung in jedem Schlafraum höchstens zuzulassenden Personen zu bestimmen. Diese Zahl ist in dauerhafter, leicht erkennbarer Weise an der Eingangsthür anzuschreiben oder anzuschlagen.

Für Landgemeinden hat das Kreisamt nach Anhörung der Ortspolizeibehörde die in Absatz 1 enthaltenen Bestimmungen zu treffen.

Außerdem können durch Polizeiverordnung für den Kreis oder eine einzelne Gemeinde sonstige Anforderungen festgesetzt werden, welchen die Schlafstellen und die zu ihnen gehörigen Hausräume zu entsprechen haben.

Artikel 4. Anzeigepflicht der Vermieter.

Derjenige, für dessen Rechnung eine Wohnung erstmals vermietet wird, oder dessen Vertreter ist verpflichtet, hiervon vor dem Einzuge des Mieters der Ortspolizeibehörde Anzeige zu machen, wenn entweder

1. die Mietwohnung (einschließlich der Küche und ausschließlich solcher Räume, die in Aftermiete gegeben oder von anderen Personen regelmäßig benutzt werden) aus drei oder weniger Räumen besteht, oder
2. Kellergeschoße oder nicht unterkellerte Räume, deren Fußboden nicht mindestens 0,25 Meter über Erde gelegen ist, oder
3. unmittelbar unter Dach (ohne Zwischendecke) befindliche Räume zum Wohnen vermietet werden sollen.

Die Anzeige muß Auskunft geben über:

a) den Eigentümer, sowie die Lage des Hauses nach Straße und Nummer,
b) die Lage der Wohnung (ob im Haupt- oder Nebengebäude und in welchem Stockwerk),
c) die Anzahl und Bestimmung der Räume,
d) den Beruf des Mieters, sein Verhältnis zu den in seiner Hausgemeinschaft befindlichen Personen, sowie Namen und Alter derselben.

Die Vermieter sogenannter möblierter Wohnungen sind von dieser Anzeigepflicht befreit, wenn und solange der Mietpreis für das Zimmer den Betrag von monatlich 8 Mark überschreitet.

Artikel 5.

Der Ortspolizeibehörde ist ferner binnen einer Woche Anzeige zu machen, wenn in der Person des Vermieters oder Mieters einer Wohnung der im Artikel 4 bezeichneten Art eine Änderung eintritt, oder wenn durch Verminderung der Zahl der Mieträume oder durch Aftervermietung die Wohnung nachträglich anzeigepflichtig wird.

Die Anzeigepflicht trifft bei Änderung in der Person des Vermieters den neuen Vermieter.

Bei Änderungen in der Person des Mieters sind zugleich die im vorigen Artikel unter d vorgeschriebenen Angaben zu machen.

Artikel 6.

Wer dritten, nicht zu seiner Familie gehörigen Personen Schlafstellen, mit oder ohne Berechtigung zum Aufenthalt über Tag, vermietet hat, hat hiervon vor Beginn der Mietbenutzung der Ortspolizeibehörde Anzeige zu machen.

Die Anzeige muß Auskunft geben über:

a) Lage des Hauses nach Straße und Nummer, sowie über den Vermieter,
b) Lage, Länge, Breite und Höhe der zu Schlafstellen bestimmten Räume,
c) die Anzahl der in jedem einzelnen Raume vorhandenen Schlafstellen.

Von jedem Wechsel in der Person des Vermieters der Schlafstellen hat der neue Vermieter der Polizeibehörde binnen einer Woche Anzeige zu machen.

Artikel 7. Polizeiliche Beschlüsse gegen schädliche Wohnungen und Schlafstellen.

Die Polizeibehörde kann die mietweise Benutzung einer gesundheitsschädlichen Wohnung der in Artikel 4 bezeichneten Art entweder ganz untersagen oder von der Beseitigung bestimmter, die Gesundheit gefährdender Ursachen abhängig machen.

Der stets mit Gründen zu versehende und dem Vermieter schriftlich zuzustellende Beschluß hat die Wirkung, daß die Wohnräume entweder überhaupt oder bis zur Beseitigung der das Verbot begründenden Ursachen und daraufhin erfolgter Zurücknahme des Verbots nicht mietweise benutzt werden dürfen.

Die in Absatz 1 und 2 enthaltenen Bestimmungen gelten in gleicher Weise für das mietweise Benutzen von Schlafstellen, das von der Polizeibehörde überdies aus dem weiteren Grunde untersagt werden kann, wenn Thatsachen in der Person des Schlafstellenvermieters oder seiner Haushaltungsgenossen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, daß diese Vermietung zu Unsittlichkeiten führen werde.

Desgleichen gelten die in Absatz 1 und 2 enthaltenen Bestimmungen auch für Wohn- und Schlafräume und Schlafstellen, welche den gemäß Artikel 2 und 3 erlassenen Vorschriften nicht entsprechen.

Artikel 8. Schutz der Neubauten und Umbauten.

Unternehmer von Neubauten oder Umbauten sind berechtigt, vor oder bei Beginn dieser Bauten eine Verfügung der Polizeibehörde zu erwirken, ob oder unter welchen Bedingungen dieselbe die ihr als künftige Mieträume bezeichneten Bauteile als in baulicher Hinsicht den gesundheitlichen Anforderungen entsprechend erachte.

Artikel 9. Beschwerdeverfahren.

Über Beschwerden gegen Verfügungen der Polizeibehörden auf Grund der Artikel 7 und 8 entscheidet der Kreisausschuß in erster, der Provinzialausschuß endgültig in zweiter Instanz.

In Beziehung auf die Fristen für Anzeige und Rechtfertigung der Beschwerden, auch gegen Verfügungen der Polizeibehörden, finden die Bestimmungen der Artikel 67 und 104 der Kreisordnung Anwendung.

Artikel 10. Geltung des Gesetzes für kleine Gemeinden.

Die Bestimmungen der Artikel 2 bis 9 und 17 gelten für Gemeinden unter 5000 Seelen nur, wenn und soweit sie durch Polizeiverordnung für dieselben eingeführt sind.

Artikel 11.

Mit Geldstrafe bis zu 30 Mark wird bestraft, wer die nach Artikel 4 bis 6 vorgeschriebenen Anzeigen zu machen unterläßt oder in diesen Anzeigen wissentlich unrichtige Angaben macht.

Artikel 12.

Mit Geldstrafe bis zu 50 Mark wird bestraft, wer die nach Artikel 2 und 3 getroffenen Bestimmungen wissentlich verletzt.

Artikel 13.

Mit Geldstrafe bis zu 100 Mark wird bestraft, wer die gemäß Artikel 7 von der Polizeibehörde erlassenen, rechtskräftigen Verfügungen nicht befolgt.

Artikel 14. Haftung der Vertreter.

Sind die Vorschriften dieses Gesetzes von Personen übertreten worden, welche der Vermieter zur Vermietung oder Verwaltung der Mieträume oder Schlafstellen bestellt hatte, so trifft die Strafe diese Personen. Der Vermieter ist neben denselben strafbar, wenn er bei der nach den Verhältnissen möglichen, eigenen Beaufsichtigung oder bei der Auswahl seiner Vertreter es an der erforderlichen Sorgfalt hat fehlen lassen.

Artikel 15. Ausweisung der Mieter.

Die Polizeibehörde kann nach Rechtskraft ihrer gemäß Artikel 7 erlassenen Verfügungen, unbeschadet des Strafverfahrens, gemäß Artikel 13, die Ausweisung der in die Wohnung, beziehungsweise die Schlafräume und Schlafstellen, aufgenommenen Personen anordnen.

Hierbei soll bezüglich solcher Wohnungen, Schlafräume oder Schlafstellen, welche vor Beginn der Mietbenutzung von der Polizeibehörde nicht beanstandet waren, die Frist zur Räumung nicht unter einem Monat bestimmt und unter Umständen bis fünf Jahre von sechs zu sechs Monaten erstreckt werden, wenn der Mieter glaubhaft macht, daß unbeanstandete Wohnungen von der seinen Verhältnissen entsprechenden Größe und Preislage zur Zeit nicht vorhanden sind. Beschwerden der Mieter wegen der zur Räumung gegebenen Frist werden durch die in Artikel 9 bezeichneten Organe entschieden.

Artikel 16. Umschreibung des Begriffs „Vermietung".

Der Vermietung im Sinne dieses Gesetzes steht gleich jede Vergebung von Wohnräumen oder Schlafstellen gegen Entgelt.

Artikel 17. Übergangsbestimmungen.

Wer bei Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Wohnung der in Artikel 4 bezeichneten Art oder Schlafstellen (Artikel 6) vermietet hat, ist verpflichtet, der Ortspolizeibehörde innerhalb eines Monats hiervon Anzeige zu machen.

Die Anzeige muß die in Artikel 4 beziehungsweise 6 vorgeschriebenen näheren Angaben enthalten.

Die Strafbestimmung des Artikels 11 findet hierbei Anwendung.

Artikel 18.

Artikel 1 tritt mit dem 1. Oktober 1893, der übrige Inhalt des Gesetzes mit dem 1. April 1894 in Wirksamkeit.

Unser Ministerium des Innern und der Justiz wird mit der Ausführung desselben beauftragt.

Urkundlich Unserer eigenhändigen Unterschrift und beigedrückten Großherzoglichen Siegels.

Darmstadt, 1. Juli 1893.

(L. S.) Ernst Ludwig.

Anlage II.

Polizeiverordnung

über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen.

Auf Grund des § 137 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883, und der §§ 6, 12 und 15 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 wird mit Zustimmung des Bezirksausschusses für den Regierungsbezirk Düsseldorf unter Aufhebung der denselben Gegenstand betreffenden Polizeiverordnung vom 31. Mai 1893, 21. November 1895 und 23. April 1896 (A. Bl. 1893 S. 453/4, 1895 S. 350, 1896 S. 130) folgende Polizeiverordnung erlassen.

§ 1. Niemand darf ohne vorherige Genehmigung der Ortspolizeibehörde in Wohnungen, welche sich in von zwei oder mehr Familien bestimmten Häusern befinden, selbst als Eigentümer und Besitzer einziehen, oder eine Familie zur Miete oder Aftermiete aufnehmen, sobald diese Wohnung polizeilich als zum Bewohnen ungeeignet (§ 2) oder als überfüllt (§ 3) bezeichnet worden ist.

§ 2. Als zum Bewohnen ungeeignet können von der Ortspolizeibehörde diejenigen Wohnungen bezeichnet werden, welche den nachstehenden Anforderungen nicht entsprechen.

1. Alle Schlafräume müssen mit einer Thür verschließbar und mindestens mit einem unmittelbar ins Freie führenden aufschließbaren Fenster versehen sein, dessen Größe nicht geringer als der 12. Teil der Fußbodenfläche sein darf.

In den bei Erlaß dieser Verordnung bestehenden Wohnungen sollen ausnahmsweise Fenster genügen, welche nur die Größe von wenigstens dem 15. Teil der Fußbodenfläche erreichen.

2. Speicherräume sind nur als Schlafräume zulässig, wenn sie vollständig verputzte oder mit Holz verkleidete Wände haben.

Bei Speicherräumen mit abgeschrägten Decken kann die Ortsbehörde das Mindestmaß der Fensterfläche dem durch die Abschrägung der Decke verringerten Luftraum entsprechend bis auf 1/20 der Fußbodenfläche herabsetzen.

3. Der Fußboden der Schlafräume muß durch gute und dauerhafte Holzdielung oder anderweitige, zweckmäßige Vorrichtung (Estrich, Plattenbelag u. s. w.) vom Erdboden getrennt sein.

4. Die Schlafräume dürfen nicht mit Abtritten in offener Verbindung stehen.

5. Bei jedem Hause muß mindestens ein direkt zugänglicher, verschließbarer, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehender Abort vorhanden sein.

6. Eine genügende Versorgung der Wohnung mit gesundem Wasser muß vorgesehen sein.

§ 3. Als überfüllt können von der Ortspolizeibehörde diejenigen Wohnungen bezeichnet werden, welche nachstehenden Anforderungen nicht entsprechen.

1. Die Schlafräume einer jeden Wohnung müssen für jede zur Haushaltung gehörige, über 10 Jahre alte Person mindestens 10 cbm Luftraum, für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm Luftraum enthalten. Kinder, welche das erste Lebensjahr noch nicht vollendet haben, bleiben außer Betracht.

2. Die Schlafräume müssen derart beschaffen sein, daß die ledigen, über 14 Jahre alten Personen nach dem Geschlecht getrennt, in besonderen Räumen oder Abschlägen schlafen können, und daß jedes Ehepaar für sich und seine noch nicht 14 jährigen Kinder einen besonderen Schlafraum oder doch einen besonderen Abschlag im Schlafraum besitzt.

§ 4. Abweichungen von den vorstehenden in den §§ 2 und 3 aufgestellten Anforderungen kann die Ortspolizeibehörde in besonders gearteten Fällen gestatten.

§ 5. Jede Zuwiderhandlung gegen diese Verordnung wird mit Geldstrafe bis zu 30 Mark, im Unvermögensfalle mit verhältnismäßiger Haft bestraft.

§ 6. Diese Verordnung tritt für die Kreise Cleve, Geldern, Grevenbroich, Kempen, Moers und Rees am 1. Oktober 1898, für alle übrigen Kreise sofort in Kraft.

Düsseldorf, den 25. Mai 1898.

Der Regierungspräsident:
Frhr. von Rheinbaben.

Anlage III.

Anweisung zur Ausführung der Wohnungspolizeiverordnung.

I.

Die Wohnungspolizeiverordnung hat den Zweck, den Polizeibehörden eine geeignete Handhabe zur dauernden Überwachung der Wohnungen der unbemittelten Kreise der Bevölkerung zu bieten. Durch diese Überwachung sollen die Polizeibehörden sich fortlaufend in Kenntnis von der Beschaffenheit und Benutzung der Wohnungen halten, darauf hinwirken, daß vorhandene Mängel beseitigt werden und soweit sich herausstellt, daß es an der genügenden Zahl geeigneter Wohnungen fehlt, die geeigneten Maßregeln zur Beschaffung weiterer Wohnhäuser anregen.

II.

Die Wohnungspolizeiverordnung erstreckt sich nur auf die Wohnungen in solchen Häusern, die von zwei oder mehr Familien bewohnt werden oder

zum Bewohnen durch zwei oder mehr Familien bestimmt sind, also nicht auf sogenannte Einfamilienhäuser.

Der § 2 der Verordnung enthält die Vorschriften über die Beschaffenheit, der § 3 über die Benutzung der Wohnungen. Diese Vorschriften enthalten die geringsten Anforderungen, die an eine Wohnung zu stellen sind, die Polizeibehörden werden daher von der ihnen durch § 4 eingeräumten Befugnis, in besonders gearteten Fällen Abweichungen zu gestatten, nur sehr selten Gebrauch zu machen haben.

Die Wohnungen, welche den Anforderungen der §§ 2 und 3 nicht entsprechen, können von der Polizeibehörde als zum Bewohnen ungeeignet oder als überfüllt bezeichnet werden. Diese Bezeichnung hat nicht ohne weiteres zur Folge, daß die betroffenen Wohnungen nicht weiter bewohnt oder weiter vermietet werden dürfen, sondern sie macht nur das Einziehen in solche Wohnungen oder das Vermieten derselben von der Genehmigung der Polizeibehörde abhängig. Sobald also eine Wohnung als ungeeignet oder als überfüllt bezeichnet ist, darf sie nach Beendigung des laufenden Mietvertrages nur mit Genehmigung der Polizeibehörde weiter vermietet oder vom Eigentümer oder Besitzer des Hauses selbst bezogen werden.

Als Familie im Sinne der Verordnung ist jede selbständige Haushaltung mit allen ihr zugehörigen Personen anzusehen. Als Schlafräume sind die Räume zu betrachten, welche sich zu Schlafräumen eignen und soweit sich dies übersehen läßt, in der Regel als Schlafräume benutzt werden. Aborte, welche neben Schlafräumen liegen, müssen durch eine Wand, welche das Eindringen von Ausdünstungen aus dem Abortraum in den Schlafraum verhindert, getrennt sein.

Für jedes Haus muß mindestens ein Abort vorhanden sein. Bei größeren Wohnhäusern ist, soweit es die örtlichen Verhältnisse gestatten, der Regel nach für je 10 Personen ein Abort zu fordern.

III.

Zur Erreichung des Zweckes der Verordnung ist es erforderlich, daß alle der Polizeiverordnung unterliegenden Wohnungen, soweit es nicht von vornherein feststeht, daß sie den polizeilichen Anforderungen genügen, fortlaufend einer Prüfung unterzogen werden, um festzustellen, ob die Vorschriften der §§ 2 und 3 der Verordnung erfüllt sind. Bei diesen Prüfungen ist jede unnötige Belästigung der Bewohner zu vermeiden. Ergiebt sich bei der Prüfung, daß eine Wohnung den Vorschriften des § 2 der Verordnung nicht entspricht, so ist der Eigentümer des Hauses oder sein Vertreter zur Abstellung der Mängel durch polizeiliche Verfügung aufzufordern. Kommt er dieser Aufforderung nicht nach, so ist die Wohnung als zum Bewohnen ungeeignet zu bezeichnen.

Ergiebt sich bei der Prüfung, daß eine Wohnung von mehr Personen bewohnt ist, als nach § 3 Nr. 1 der Verordnung zulässig ist, oder nicht die durch § 3 Nr. 2 der Verordnung vorgeschriebenen Schlafräume enthält, so ist die Wohnung als überfüllt zu bezeichnen. Hiervon darf nur abgesehen werden, wenn der Hausbesitzer sich verpflichtet, nach Beendigung des laufenden Mietvertrages für eine dem § 3 der Verordnung entsprechende



Benutzung der Wohnung zu sorgen, und die Polizeibehörde sich überzeugt, daß er dieser Verpflichtung auch nachkommen wird.

Ist eine Wohnung als zum Bewohnen ungeeignet oder als überfüllt bezeichnet, so darf sie nur mit Genehmigung der Polizeibehörde weiter vermietet oder vom Hauseigentümer selbst bezogen werden. Diese Genehmigung wird für Wohnungen, die den Vorschriften des § 2 nicht entsprechen, nur in seltenen Ausnahmefällen, namentlich dann zu erteilen sein, wenn wegen Mangel an geeigneten Wohnungen zu befürchten ist, daß bei Versagung der Genehmigung die Familie, welche die ungeeignete Wohnung beziehen will, ein besseres Unterkommen nicht finden wird.

Für Wohnungen, die wegen Abweichung von den Vorschriften des § 3 als überfüllt bezeichnet sind, darf die Genehmigung zu einer ferneren, den Vorschriften des § 3 nicht entsprechenden Benutzung nur dann erteilt werden, wenn Wohnungsmangel herrscht und deshalb zu befürchten ist, daß die Familie bei Versagung der Genehmigung obdachlos werden würde. Die Genehmigung ist ebenso wie die Genehmigung zum Beziehen oder Vermieten einer ungeeigneten Wohnung stets nur auf einen kurzen, höchstens 6 Monate umfassenden Zeitraum zu erteilen.

Die Polizeibehörden müssen stets im Auge behalten, daß die Anforderungen, welche die Polizeiverordnung stellt, so gering bemessen sind, daß Wohnungen, welche ihnen nicht entsprechen, als gefahrbringend für die Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner betrachtet werden müssen. Ihre strenge Durchführung bildet daher ein dringendes Bedürfnis und darf auch bei der Unterbringung Obdachloser seitens der Gemeinden nicht außer acht gelassen werden.

Andererseits darf das Vorgehen der Polizeibehörden niemals dazu führen, daß Personen infolge der verweigerten Erlaubnis zum Vermieten oder Beziehen einer Wohnung obdachlos werden. Sobald Obdachlosigkeit eintreten würde, wenn alle ungeeigneten und überfüllten Wohnungen der Benutzung entzogen würden, müssen sich die Polizeibehörden darauf beschränken, die Erlaubnis zum Vermieten oder Beziehen nur bei den Wohnungen zu verweigern, welche die größten Mängel aufweisen.

IV.

Die Polizeibehörden haben alle Wohnungen, von denen es bekannt oder zu vermuten ist, daß sie den Anforderungen der Polizeiverordnung nicht genügen, mindestens einmal jährlich zu revidieren. Wünschenswert ist es, daß mindestens alle zwei Jahre sämtliche, von weniger bemittelten Familien bewohnten Wohnungen revidiert werden. Die Revision ist möglichst von den Bürgermeistern persönlich vorzunehmen, soweit dies nicht angängig ist, nur völlig zuverlässigen und erprobten Polizeibeamten zu übertragen. Für größere Städte ist es sehr zu empfehlen, einem besonderen Beamten die Wohnungsinspektion ausschließlich oder doch als Hauptbeschäftigung zu übertragen.

Über die Wohnungsrevision ist fortlaufend in der Weise Buch zu führen, daß jederzeit ersichtlich ist, wie viele Wohnungen an den einzelnen Tagen revidiert worden sind.

Die Wohnungen, welche in ihrer Beschaffenheit oder Benutzung den Vorschriften der Polizeiverordnung nicht entsprechen, sind in eine Liste einzutragen, in welcher die Daten der Revisionen, die vorhandenen Mängel, sowie Vermerke darüber einzutragen sind, ob und wann die Mängel beseitigt worden sind, ob und wann die Wohnung als ungeeignet oder überfüllt bezeichnet worden ist, und ob die Erlaubnis zum Beziehen oder Vermieten der Wohnung versagt ist.

Alljährlich zum 1. Februar ist von den Bürgermeistern den Landräten diese Liste einzureichen und dabei anzugeben, wie viele Wohnungen im Laufe des Jahres revidiert, wie viele mangelhaft befunden, wie viele als ungeeignet oder überfüllt bezeichnet worden sind, in wie vielen Fällen die Erlaubnis zum Beziehen oder Vermieten einer Wohnung versagt worden ist, und in wie vielen Wohnungen die Mängel beseitigt worden sind. Das Ergebnis der Listen ist für den Kreis nach Bürgermeistereien geordnet zum 1. März jeden Jahres mir mit einem Bericht darüber vorzulegen, ob sich erhebliche Mißstände in den Wohnungsverhältnissen gezeigt haben, und welche Maßregeln zur Abstellung dieser Mißstände ergriffen worden sind. Gleiche Berichte nebst den Angaben über das Ergebnis der Wohnungsrevision sind für die Stadtkreise zu erstatten. Den Berichten ist eine nach Maßgabe umstehenden Formulars aufgestellte Nachweisung beizufügen.

Düsseldorf, den 15. Februar 1899.

Der Regierungspräsident:
Frhr. von Rheinbaben.

(Vgl. die Nachweisung auf nächster Seite.)

Anlage IV.

Besondere Beilage zum Stück VII des Amtsblatts der Königlichen Regierung zu Münster. Ausgegeben Münster, den 14. Februar 1901.

Polizeiverordnung

über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen und Wohnräumen.

Auf Grund der §§ 137 und 139 des Gesetzes über die Allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 und der §§ 6, 12 und 15 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 wird unter Zustimmung des Bezirksausschusses für den Umfang des Regierungsbezirks nachfolgende Polizeiverordnung erlassen.

§ 1. Wohnungen, sowie einzelne Wohnräume, welche den Vorschriften der §§ 2 bis 13 dieser Polizeiverordnung nicht entsprechen, dürfen nicht zu Wohnzwecken benutzt werden.

1. Vorschriften für Wohnungen und Wohnräume in Neubauten und Umbauten.

§ 2. Wohnungen in Dach- und Speicherräumen sind nur zulässig, wenn sie mittelst Treppe zugänglich sind, vollständig verputzte oder mit

Nachweisung

über das Ergebnis der Wohnungsrevision im Kreise während des Jahres 1899.

1	2	3	4	5	6	7	8
Zahl der im Kreise vorhandenen Wohnungen[1].	Zahl der besichtigten Wohnungen.	Zahl der Wohnungen, die nach dem Ergebnisse der Besichtigung den Vorschriften der Polizeiverordnung nicht entsprechen.	Zahl der Wohnungen, bei denen die aufgefundenen Mängel im Laufe des Jahres beseitigt sind[2].	Zahl der Wohnungen, die als ungeeignet zum Bewohnen oder als überfüllt bezeichnet sind.	Zahl der Fälle, in denen die Erlaubnis zum Beziehen oder Vermieten der in Spalte 5 aufgeführten Wohnungen erteilt worden ist.	Zahl der Fälle, in denen die Erlaubnis zum Beziehen oder Vermieten der in Spalte 5 aufgeführten Wohnungen verweigert worden ist.	Bemerkungen.

[1] Hier ist die Zahl aller, auch der nicht unter die Verordnung fallenden Wohnungen anzugeben.

[2] Hier sind nur die Wohnungen anzuführen, die in vorschriftsmäßigen Zustand gesetzt sind, ohne daß sie als ungeeignet oder überfüllt bezeichnet wurden.

ineinander gefugtem Holz verkleidete Wände und Decken, sowie eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m haben.

§ 3. Der Fußboden der Wohn- und Schlafräume muß mit guter und dauerhafter, in sich gefugter und behobelter Holzdielung oder mit anderem zweckmäßigen Belag (Estrich, Mauerstein-, Plattenbelag u. s. w.) versehen sein, und bei Holzdielung auf Lagerhölzern mindestens 0,20 m, bei massivem Belag (Plattenbelag, Linoleum, auch Estrich, Stabfußboden, in Asphalt über Beton u. s. w.) mindestens 0,10 m über dem Erdboden liegen.

Die Anlage von Wohn- und Schlafräumen unmittelbar über Mist- oder Jauchengruben ist verboten.

§ 4. Jeder Wohnraum muß mit mindestens einem unmittelbar ins Freie führenden, aufschließbaren Fenster von angemessener Größe versehen sein.

§ 5. Alle Schlafräume müssen mit einer von innen verschließbaren Thüre und mit mindestens einem unmittelbar ins Freie führenden, aufschließbaren Fenster versehen sein, dessen Größe nicht geringer sein darf als der zwölfte Teil der Fußbodenfläche.

Führen mehrere Thüren in den Schlafraum, so müssen sie sämtlich von innen verschließbar sein.

Bei Schlafräumen in Dach- und Speicherräumen mit abgeschrägten Decken darf das Mindestmaß der Fensterfläche, dem durch die Abschrägung der Decke verringerten Luftraum entsprechend bis auf $^1/_{20}$ der Fußbodenfläche heruntergehen.

Die Einrichtung von wandschrankartigen Verschlägen zu Schlafzwecken (sogen. Bettkisten, Butzen, Durtichen, Dudichen) ist verboten.

Schlafräume dürfen nicht mit Aborten ohne Wasserspülung oder mit Schweine- und Ziegenställen in unmittelbarer Verbindung stehen.

2. Vorschriften für bereits zum dauernden Aufenthalt für Menschen benutzte Wohnungen und Wohnräume.

§ 6. Wohnungen in Dach und Speicherräumen sind nur zulässig, wenn sie mittelst Treppe zugänglich sind, und vollständig verputzte oder mit Holz dicht verkleidete Wände und Decken haben.

§ 7. Der Fußboden der Wohn- und Schlafräume muß mit guter und dauerhafter dichter Holzdielung oder mit anderem zweckmäßigen Belag (Estrich, Mauerstein-, Plattenbelag u. s. w.) versehen sein.

Wohn- und Schlafräume über Mist- oder Jauchengruben sind nur zulässig, wenn die Fußbodendielung durch untergelegtes Pliesterwerk von der Grube getrennt ist.

Die Schlafräume dürfen nicht mit Aborten oder Schweine- und Ziegenställen in unmittelbarer offener Verbindung stehen.

3. Gemeinsame Vorschriften für 1 und 2.

§ 8. Kellerwohnungen sind nur zulässig, wenn sie trocken und mit mindestens 1 m über den Erdboden hinaufgehenden Fenstern ausgestattet sind, deren Gesamtfläche mindestens den $^1/_{15}$ Teil der Fußbodenfläche erreicht, sowie einen keinenfalls weniger als 0,30 m über dem bekannten

höchsten Grundwasserstande liegenden, undurchlässigen Fußboden und eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m haben.

§ 9. Mit dem unterliegenden Keller oder anderweitigen, zur Aufbewahrung von Nahrungsmitteln, Futterstoffen und dergl. dienenden Räumen in Verbindung stehende Luken im Fußboden der Wohn- und Schlafräume sind verboten.

Wohn- und Schlafräume über Balkenkellern (sogen. Auskammern) sind nur zulässig, wenn die Kellerdecken luftdicht hergestellt sind.

§ 10. Die Schlafräume müssen derart beschaffen sein, daß die ledigen über 14 Jahre alten Personen nach dem Geschlechte getrennt in besonderen Räumen oder genügend hohen Abschlägen schlafen können, und daß jedes Ehepaar für sich und seine noch nicht 14jährigen Kinder einen besonderen Schlafraum oder doch wenigstens einen besonderen, genügend hohen Abschlag im Schlafraum besitzt.

§ 11. Die Schlafräume einer jeden Wohnung müssen für jede sie benutzende, über 10 Jahre alte Person mindestens 10 cbm Luftraum und 3 qm Bodenfläche, für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm Luftraum und $1^1/_2$ qm Bodenfläche enthalten. Kinder bis zum vollendeten 1. Lebensjahre bleiben bei der Berechnung außer Ansatz.

§ 12. Bei jedem Hause muß mindestens ein unmittelbar zugänglicher mit Thüre verschließbarer und mit Sitzbrille versehener, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehender Abort vorhanden sein.

Ebenso muß in Städten und geschlossenen Ortschaften auf Verlangen der Ortspolizeibehörde bei jedem Hause eine verdeckte Müllgrube vorhanden sein.

§ 13. Eine genügende Versorgung der Bewohner mit gesundem Trink- und Gebrauchswasser muß vorgesehen sein.

4. Allgemeine Vorschriften.

§ 14. In besonders gearteten Fällen Abweichungen von den Vorschriften der §§ 2 bis 13 zuzulassen, steht der Kreispolizeibehörde zu.

§ 15. Jede Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1 bis 13 wird mit Geldstrafe bis zu 60 Mk. geahndet. Im Unvermögensfalle tritt an Stelle der Geldstrafe entsprechende Haftstrafe.

Im Falle eines Mietsverhältnisses sind bei Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der §§ 2 bis 9, 12 und 13 stets Vermieter und Mieter strafbar.

§ 16. Die Vorschriften der Polizeiverordnungen betreffend das Kost- und Quartiergängerwesen vom 12. Januar 1892 (Amtsblatt S. 21 Nr. 39) und betreffend die Aufenthalts- und Schlafräume der in den Betrieben der Industrie für Steine und Erden, sowie bei Bauten beschäftigten Arbeiter vom 15. Mai 1899 (Amtsblatt S. 169 Nr. 393), sowie die Vorschriften der Baupolizeiverordnungen werden durch vorstehende Bestimmungen nicht berührt. In Zweifelsfällen greift die weitergehende (strengere) Vorschrift Platz.

§ 17. Diese Verordnung tritt hinsichtlich ihrer Vorschriften für Wohnungen und Wohnräume in Neubauten und Umbauten (§§ 2 bis 5 und 8 bis 16) am 1. April 1901, hinsichtlich ihrer Vorschriften für die bereits

vorhandenen Wohnungen und Wohnräume (§§ 6 bis 16) mit dem 1. April 1903 in Kraft.

Eine Verlängerung dieser Frist für bereits vorhandene Wohnungen und Wohnräume bis längstens zum 1. April 1904 kann von der Kreisbehörde in besonders gearteten Fällen nachgelassen werden.

Münster, den 12. Februar 1901.

Der Regierungspräsident:
gez. v. Gescher.

Anlage V.

Die Wohnungsinspektion ist nicht als eine polizeiliche Maßnahme, sondern als eine kommunale Wohlfahrtseinrichtung anzusehen. Die Verhandlungen sind daher nicht im Bureau II (Polizeibureau), sondern alle auf dieselben Bezug habenden Akten vielmehr im Bureau I (Bureau für Allgemeine Verwaltung) zu führen.

Zum Wohnungsinspektor ist der Bauführer Hanske bestellt. Der Wohnungsinspektor trägt bei Ausübung seines Dienstes keine Uniform, sondern Civilkleidung und erhält er zu seinem Ausweise eine Legitimationskarte.

Als Dienstraum wird dem Wohnungsinspektor das Zimmer Nr. 2 in der zweiten Etage des Hauses Burgstraße Nr. 21 angewiesen. Dem Wohnungsinspektor liegen folgende Dienstgeschäfte ob:

1. Der Wohnungsinspektor hat die Ausführung der Polizeiverordnung des Königlichen Regierungspräsidenten zu Düsseldorf über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen vom 25. Mai 1898 bezw. die Ausführung der zu dieser Verordnung ergangenen Anweisung vom 15. Februar 1899 zu überwachen.

2. Der Wohnungsinspektor hat sein Augenmerk aber auch auf sonstige in hygienischer, sittlicher und socialer Beziehung vorhandene Mißstände im städtischen Wohnungswesen zu richten, insbesondere darauf zu sehen, ob infolge Überfüllung von Wohnungen gesundheitliche Gefahren vorliegen.

3. Der Wohnungsinspektor hat ferner mündliche Beschwerden der Hauseigentümer, der Mieter und Aftermieter über Mängel bezw. Mißstände in der Beschaffenheit der Wohnungen, über unordentliches, die Benutzung der Wohnung schädigendes Verhalten der Mieter und Untermieter entgegen zu nehmen, er hat durch örtliche Besichtigung etwaige Klagen auf ihre Begründetheit zu prüfen und Abänderungsvorschläge zu machen und anzuordnen.

4. Der Wohnungsinspektor hat auf die möglichst baldige und gründliche Beseitigung der bei seinen Revisionsgängen oder infolge von Beschwerden festgestellten Mängel und Mißstände an den Wohnungen oder deren Benutzungsweise hinzuwirken, hierzu hat er Hauseigentümer und Mieter zunächst mündlich anzuhalten und dabei stets zu versuchen, durch Zureden und Erteilung zweckmäßiger Vorschläge die Beteiligten zur Ausführung des jeweilig zur Behebung der Mängel und Übelstände Erforderlichen geneigt zu machen.

5. Bleiben die mündlichen Aufforderungen des Wohnungsinspektors zur Beseitigung der vorgefundenen Mängel und Mißstände erfolglos, so hat

derselbe hierüber eine schriftliche Anzeige zu erstatten. Diese Anzeigen gehen an das Bureau I und werden nach erfolgter Eintragung in das Geschäftsjournal dem Decernenten für das Wohnungswesen vorgelegt, welcher darüber befindet, ob gegen den Hauseigentümer polizeilich zwangsweise vorzugehen ist. In solchen Fällen wird die Anzeige der Polizeiverwaltung mit bezüglichem Ersuchen zugefertigt.

6. Der Wohnungsinspektor hat alles auf das Wohnungswesen der Stadt Essen bezügliche Material zu sammeln und nach einem noch festzusetzenden Formular statistisch zusammenzustellen, so daß dasselbe publiziert werden kann.

7. Über seine Thätigkeit hat der Wohnungsinspektor ein Tagebuch zu führen, in welchem die von ihm an den einzelnen Tagen ausgeführten Dienstgeschäfte zu verzeichnen sind. Dieses Tagebuch hat derselbe allwöchentlich am letzten Werktage dem Decernenten für das Wohnungswesen mit einem kurzen schriftlichen Bericht über seine Wahrnehmungen und seine Vorschläge vorzulegen.

Decernent für das Wohnungswesen ist der Oberbürgermeister, soweit jedoch die Durchführung der Regierungs-Polizei-Verordnung vom 25. Mai 1898 im Zwangswege in Frage kommt, der Decernent für Polizeisachen, Beigeordneter Werth.

Essen, den 6. Oktober 1899.

Der Oberbürgermeister: Zweigert.

Anlage VI.

a. Gemeindebeschluß, betreffend die Bildung und Zusammensetzung einer Gesundheitskommission für den Stadtkreis Essen.

Auf Grund des § 10 des Gesetzes, betreffend die Dienststellung des Kreisarztes und die Bildung von Gesundheitskommissionen vom 16. September 1899, sowie auf Grund und in Ausführung der dazu erlassenen ministeriellen Geschäftsanweisung vom 13. März 1901, wird folgendes angeordnet:

§ 1. Die Gesundheitskommission besteht aus:

1. dem Oberbürgermeister oder dem von ihm ernannten Beigeordneten als Vorsitzenden,
2. dem Kreisarzt,
3. den sämtlichen Armenärzten,
4. der doppelten Anzahl von Mitgliedern aus der Zahl der stimmfähigen Bürger.

§ 2. Die zu 3 genannten Mitglieder gehören der Kommission so lange an, als sie Armenärzte sind. Die zu 4 genannten Mitglieder werden auf die Dauer von 6 Jahren von der Stadtverordnetenversammlung gewählt. Alle zwei Jahre scheidet ein Drittel der gewählten Mitglieder aus, die das erste und zweite Mal Ausscheidenden werden durch das Los bestimmt. Die Ausscheidenden sind wieder wählbar.

§ 3. Die Gewählten verwalten ihr Amt als Ehrenamt.

Die gesetzlichen Bestimmungen über die Verpflichtung zur Annahme und die Befugnis zur Ablehnung von Gemeindeämtern finden auch hier Anwendung.

§ 4. Auf Grund des § 11 der Geschäftsanweisung vom 13. März 1901 wird für jeden Armenarztbezirk je eine Unterkommission gebildet. Dieselbe besteht

1. aus dem Armenarzt des Bezirks und
2. je zwei Bürgerdeputierten.

Den Vorsitz in den Unterkommissionen führt ebenfalls der Oberbürgermeister oder der von ihm ernannte Beigeordnete. Der Oberbürgermeister oder sein Stellvertreter ist indessen auch befugt, den Vorsitz in den Unterkommissionen einem Mitgliede derselben zu übertragen. Zu den Sitzungen der Unterkommissionen ist der Kreisarzt ebenfalls einzuladen. Auf die Sitzungen, Besichtigungen und Beschlüsse der Unterkommissionen finden die nachstehenden Bestimmungen gleichfalls Anwendung.

§ 5. Der Vorsitzende beruft die Mitglieder der Gesundheitskommission zu den Sitzungen und Besichtigungen und leitet die Verhandlungen. Die Kommission tritt mindestens alle 3 Monate zu einer Sitzung zusammen. Durch Beschluß der Gesundheitskommission können regelmäßige Sitzungstage festgesetzt werden. In Ermangelung eines solchen Beschlusses sind die Mitglieder, sowie der Kreisarzt zu den Sitzungen durch schriftliche Einladung, welche, abgesehen von besonders dringlichen Fällen, acht Tage vor der Sitzung zuzustellen ist, unter Mitteilung der Tagesordnung zu laden. Die Zustellung einer Tagesordnung hat auch bei regelmäßig festgestellten Sitzungstagen zu erfolgen.

Die Anberaumung einer Sitzung muß erfolgen, wenn dies von dem Kreisarzt oder einem Drittel der Mitglieder der Kommission verlangt wird.

§ 6. Die Gesundheitskommission ist beschlußfähig, wenn außer dem Vorsitzenden mindestens die Hälfte der gewählten Mitglieder anwesend ist. Die Beschlüsse werden nach Stimmenmehrheit gefaßt; bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

§ 7. Die Gesundheitskommission, sowie der Vorsitzende sind berechtigt, in geeigneten Fällen Sachverständige mit beratender Stimme zu den Verhandlungen zuzuziehen.

§ 8. Über alle Sitzungen und Besichtigungen der Gesundheitskommission sind Protokolle in ein Protokollbuch einzutragen, in welchen das Wesentliche des Herganges zu verzeichnen ist. Dieselben sind von dem Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterzeichnen. Als Protokollführer ist ein vom Vorsitzenden zu bezeichnender vereideter Kommunalbeamter zuzuziehen.

§ 9. Der vorstehende Gemeindebeschluß tritt sofort nach seiner Verkündigung im amtlichen Kreisblatt in Kraft.

Essen, den 31. Mai 1901.

Der Oberbürgermeister: Zweigert.

Festgestellt in der Stadtverordnetenversammlung vom 5. Juli 1901.

b. Gemeindebeschluß, betreffend die Wohnungsbeaufsichtigung.

Festgestellt in der Stadtverordnetensitzung vom 5. Juli 1901.

§ 1. Die dauernde Verwaltung und Beaufsichtigung des Wohnungswesens in der Stadt Essen, die Erledigung aller diesen Verwaltungszweig

betreffenden Fragen, insbesondere auch die Durchführung der von dem Königlichen Regierungspräsidenten zu Düsseldorf erlassenen Polizeiverordnung über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen, sowie der zur Ausführung der Verordnung ergangenen Anweisung vom 15. Februar 1899 und aller später ergehenden polizeilichen oder Verwaltungsverordnungen wird auf Grund des § 54 der Städteordnung für die Rheinprovinz vom 15. Mai 1856, soweit es sich um die Durchführung dieser Anordnungen im Verwaltungswege handelt, einer Deputation übertragen, und zwar der durch Beschluß der Stadtverordneten vom 5. Juli 1901 niedergesetzten Gesundheitskommission.

§ 2. Zur Ausübung der Wohnungsinspektion ist durch Stadtverordnetenbeschluß vom 17. März 1899 ein Wohnungsinspektor im Hauptamte angestellt.

Dieser Wohnungsinspektor ist Gemeindebeamter und als solcher dem Oberbürgermeister unterstellt. Derselbe hat jedoch bei seiner Amtsführung die Beschlüsse der Gesundheitskommission, soweit die letzteren nicht auf Grund des § 40 Abs. 2 der Städteordnung für die Rheinprovinz vom 15. Mai 1856 vom Oberbürgermeister aufgehoben sein sollten, unweigerlich zu befolgen.

Die von dem Oberbürgermeister für den Wohnungsinspektor erlassene Geschäftsanweisung vom 6. Oktober 1899 wird durch diese Bestimmung nicht berührt.

§ 3. Der Gesundheitskommission liegt ob, den Wohnungsinspektor zu kontrollieren, ohne seine Zuziehung oder unter seiner Zuziehung einzelne Wohnungen selbst zu besuchen oder durch die für den Bezirk bestehende Unterkommission besuchen zu lassen, sowie den Wohnungsinspektor in jeder geeignet erscheinenden Weise in seiner Arbeit zu unterstützen.

§ 4. Die Gesundheitskommission muß in jedem Falle gehört werden bei Maßnahmen des Wohnungsinspektors oder der Verwaltung, durch welche:

1. vorhandene Mängel ohne Abänderung bestehen bleiben sollen,
2. zur Beseitigung vorhandener Mängel eine länger als 4 Wochen dauernde Frist gewährt werden soll,
3. zur Beseitigung vorhandener Mißstände das polizeiliche Zwangsverfahren eingeleitet werden soll.

Dieselbe ist befugt, die Erledigung einzelner dieser Geschäftszweige der Unterkommission des Bezirks zu übertragen.

§ 5. Über die Ausführung der Wohnungsbeaufsichtigung und alle sonstigen im Interesse der Verbesserung des Wohnungswesens getroffenen Maßnahmen oder auf diesem Gebiete gemachten Beobachtungen hat die Wohnungskommission alljährlich zum 1. Mai einen Bericht zu erstatten.

Der Bericht ist von dem Vorsitzenden und sämtlichen Mitgliedern, sowie dem Wohnungsinspektor zu vollziehen und dem Oberbürgermeister zu überreichen, welcher seine Drucklegung und Verteilung an die Stadtverordnetenversammlung, sowie, wenn angängig, seine Bekanntmachung durch die Tageszeitungen veranlassen wird.

§ 6. Dieser Gemeindebeschluß tritt sofort nach seiner Verkündigung in Kraft.

Essen, den 1. Juni 1901.

Der Oberbürgermeister: Zweigert.

Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung.

Von

Geh. Baurat J. Stübben, Köln.

I. Einleitung.

Stadterweiterungsthätigkeit im XIX. Jahrhundert. Die zweite Hälfte des abgelaufenen Jahrhunderts war eine Zeit des Städtebaues, wie frühere Jahrhunderte sie kaum jemals gekannt haben. Besonders trifft dies für Deutschland zu seit Gründung des Reichs. Während die Länder, welche das Deutsche Reich bilden, im Jahre 1850 etwa 35, im Jahre 1871 etwa 41 Millionen Einwohner besaßen, wurde deren Zahl im Jahre 1895 auf annähernd 52,2 Millionen ermittelt und betrug nach der Volkszählung im Jahre 1900 etwa 56,3 Millionen. Versteht man unter Landbevölkerung die Einwohnerschaft der Orte von weniger als 2000 Seelen, so ist diese ziemlich unverändert stehen geblieben; dagegen hat sich die Stadtbevölkerung vermehrt von etwa 9 Millionen in 1850 auf 15 in 1871, auf 26 in 1895 und auf 30 Millionen im Jahre 1900. Bei genauer Betrachtung ist hierbei zu berücksichtigen, daß viele Orte durch ihr Wachstum aus der Landklasse in die Stadtklasse übergetreten sind; läßt man dies bei unseren nur annähernd richtigen Zahlen außer Ansatz, so darf man sagen, daß seit Gründung des Reichs die Zahl der deutschen Städtebewohner sich fast genau verdoppelt hat, daß also in den letzten dreißig Jahren Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume für ebenso viele Stadtbewohner geschaffen werden mußten, als im Jahre 1871 überhaupt vorhanden waren.

Die Stadterweiterungsthätigkeit in der zweiten Hälfte des XIX. Jahrhunderts beträgt etwa das Doppelte des Bestandes am Schluß der ersten Hälfte. Rechnet man durchschnittlich 250 Seelen auf ein Hektar, so finden sich für den Zuwachs von 21 Millionen Stadtbewohner 84 000 Hektar bebautes Stadterweiterungsgelände [1].

---

[1] Vgl. Katalog der Deutschen Ingenieur-Ausstellung auf der Weltausstellung in Chicago-Berlin bei Jul. Springer 1893 S. 1—6.

Bisherige Stadterweiterungsentwürfe. Diese sehr umfangreiche Stadterweiterungsthätigkeit ist teils mit, teils ohne Plan vor sich gegangen. Besonders in kleinen und mittleren Städten vollzog sich der Anbau zumeist vorwiegend an den vorhandenen Landstraßen und Wegen, an welchen von Fall zu Fall die Baufluchtlinie seitens der zuständigen Behörde angegeben wurde. Die mit der planlosen Erweiterung gemachten üblen Erfahrungen führten allmählich in allen Städten, die sich in einer regen Entwicklung erfreuten, die Erkenntnis herbei, daß ein einheitlicher Bebauungsplan für die ganze Stadtumgebung unentbehrlich sei. Manchen Groß- und Residenzstädten hat es an einem solchen Plane in Gestalt eines Erweiterungsschemas von alters her nicht gefehlt. Der Ausdruck „Schema" ist hier absichtlich gebraucht, um anzudeuten, daß es sich bei diesen älteren Bebauungsplänen in der Regel nicht um technisch, künstlerisch und social durchdachte Entwürfe handelte. Auch der Mehrzahl der in den abgelaufenen Jahrzehnten aufgestellten Stadterweiterungspläne wird man diese Eigenschaft nicht beimessen können. Das liegt an zwei Gründen. Erstens mußte die Erfindung und Ausführung der Bebauungspläne, besonders in kleineren und mittleren Städten, vielfach von Kräften geleistet werden, welche weder technisch noch künstlerisch, weder durch Studium noch durch Erfahrung der Aufgabe gewachsen waren; und zweitens war diese Aufgabe in ihren Grundlagen und Zielen überhaupt nicht wissenschaftlich oder praktisch erklärt. Noch heute beschäftigt die Feststellung der Grundsätze, die beim Entwurf und bei der Ausführung von Städteerweiterungen zu befolgen sind, zahlreiche Geister in Deutschland wie im Auslande.

Technisch-künstlerische Bestrebungen. Die Werke von Baumeister[2] über Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung aus dem Jahre 1876 sowie von K. Sitte[3] über Städtebau nach künstlerischen Gesichtspunkten von 1889 sind bahnbrechend

---

[1] R. Baumeister: Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung, Berlin 1876 bei Ernst u. Korn.

Ders.: Deutsche Zeit- und Streitfragen, Heft 7, Moderne Stadterweiterungen, Hamburg 1887 bei J. F. Richter.

Ders.: Handbuch der Baukunde. Städtisches Straßenwesen und Städtereinigung, Berlin 1899 bei E. Toeche.

[2] K. Sitte: Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, Wien 1889 bei Karl Gräser.

gewesen. Auch der Verfasser dieses Berichtes[1], ferner Essenwein[2], Orth[3], v. Rößler[4], Mayreder[5], Buls[6], Kreyssig, Peters, Plüddemann[7], Otto Wagner[8], K. Hofmann, E. Genzmer[9], F. Genzner[10], Henrici[11], Ängeneyndt[12],

---

[1] J. Stübben: Handbuch der Architektur. Der Städtebau, Darmstadt 1890 bei A. Bergsträßer.

Ders.: International Engineering Congress Chicago 1893, papers read before division A Civil Engineering. Part. I. S. 718. Principles for laying out cities.

Ders.: Alte Stadtanlagen. Deutsche Bauztg. 1894 S. 608.

Ders.: Der Bau der Städte in Geschichte und Gegenwart, Festrede, Berlin 1895 bei Wilh. Ernst u. Sohn.

Ders.: Stadterweiterung von Emden. Deutsche Bauztg. 1896 S. 573 ff.

Ders.: Der Baulinienplan für die Altstadt Wien, Deutsche Bauztg. 1896 S. 501 ff.

Ders.: Oeuvre de l'art public. Premier congrès international à Bruxelles 1898. S. 89. Quels sont, dans les conditions sociales modernes, les principes rationels à suivre pour la création de quartiers nouveaux et pour l'édification de monuments d'architecture ou de sculpture et des constructions tant publiques que privées? Lüttich bei Aug. Bénard.

[2] A. Essenwein: Die Kriegsbaukunst (Teil des Handbuchs der Architektur), 1889. Darmstadt bei A. Bergsträßer.

[3] Aug. Orth: Entwurf zu einem Bebauungsplan für Straßburg, Leipzig 1878 bei E. A. Seemann.

[4] G. v. Rößler: Zur Bauart deutscher Städte, Deutsche Bauztg. 1874 S. 153.

[5] K. Mayreder: Über Wiener Stadtregulierungsfragen, Wien 1895 bei Alex. Dorn.

Ders.: Der Entwurf der Wienzeile von Schönbrunn bis zum Stadtpark in Wien, Deutsche Bauztg. 1895 S. 409 ff.

Ders.: Das Projekt einer Villenkolonie auf der Gutsbesitzung Cobenzl. Wien 1899, Selbstverlag.

[6] Ch. Buls: Esthétique des villes, Brüssel 1894 bei Bruylant-Christophe et Cie.

Ders.: La construction des villes, Brüssel 1895 bei E. Lyon-Claesen.

[7] Plüddemann: Vorschläge für die Verschönerung moderner Stadtanlagen im Bebauungsplan, Deutsche Bauztg. 1894 S. 5.

[8] Otto Wagner: Artis sola domina necessitas. Erläuterungsbericht zu einem General-Regulierungsplan für Wien. Wien 1894 bei Friedrich Jasper.

[9] E. Genzmer: Die städtischen Straßen. Stuttgart 1897 bei A. Bergsträßer.

Ders.: Über moderne Straßenanlagen, Deutsche Bauztg. 1899 S. 363.

Ders.: Anlage einer inneren Ringstraße in Halle a. S., Deutsche Bauztg. 1896 S. 33 ff.

[10] F. Genzmer: Die Entwicklung des Städtebaues und seine Ziele in künstlerischer Beziehung. Aufsatz im Technischen Gemeindeblatt 1900 S. 49.

(Anmerkungen 11 und 12 nächste Seite.)

Theodor Fischer[1], Abendroth[2], Göcke[3] u. a. sind in Büchern, Entwürfen und Aufsätzen bestrebt gewesen, *technische und künstlerische Grundsätze* für moderne Stadterweiterungen aufzustellen und vorbildliche Beispiele zu geben.

Gleichzeitig bildete die mit dem Stadterweiterungswesen eng verknüpfte Wohnungsfrage den wiederholten Gegenstand der Beratung in technischen, socialen und hygienischen Vereinen, besonders im Verbande deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine, im Verein für Socialpolitik, im Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und mehr noch im Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege.

Dem Verbande d. A. u. J. V. verdanken wir die ersten „Grundsätze für Stadterweiterungen nach technischen, wirtschaftlichen Beziehungen“ vom Jahre 1874[4], eine Beratung über die Behandlung von Wasserläufen im Stadterweiterungsgelände vom Jahre 1880[5], eine Denkschrift über Grundstücksumlegung und Zonenenteignung vom Jahre 1897 und zahlreiche Berichte und Anregungen in den bei Gelegenheit der Verbandsversammlungen erschienenen Werken: Berlin und seine Bauten, Köln und seine Bauten, Hamburg und seine Bauten, Leipzig und seine Bauten, Straßburg und seine Bauten, Bremen und seine Bauten, Freiburg und seine Bauten.

---

[11] K. Henrici: Konkurrenzentwurf zur nordwestlichen Stadterweiterung von Dessau. Aachen 1890 bei C. Mayer. Ders.: Von welchen Gedanken sollen wir uns beim Ausbau unserer deutschen Städte leiten lassen? Trier bei Fr. Lintz, 1894. Ders.: Einiges zur Beachtung bei Anlagen von Straßen und Plätzen auf unebenem Gelände. Deutsche Bauztg. 1894 S. 501.

[12] Aengeneyndt: Stadterweiterung von Einbeck. Deutsche Bauztg. 1896 S. 97. Ders.: Durchführung eines Teiles des Bebauungsplans im nördlichen Stadtteil Hannovers. Technisches Gemeindeblatt 1899 S. 241.

[1] Ein Entwurf zur Bebauung der Kohleninsel in München von Theodor Fischer, Deutsche Bauztg. 1900 S. 185. 193. 197.

[2] Abendroth: Zum Fluchtliniengesetz, Sonderabdruck aus den Allgem. Vermessungsnachrichten 1900. Ders.: Die künstlerische Seite der Bebauungspläne, Zeitschr. f. Vermessungswesen 1901 S. 78 ff. Ferner: Der Landmesser im Städtebau, Berlin bei Paul Parey 1901.

[3] Th. Göcke: Der Bebauungsplan von Eisenach. Deutsche Bauztg. 1899 S. 202 ff.

Ders.: Über die Gestaltung von Bebauungsplänen in socialer und künstlerischer Hinsicht. Technisches Gemeindeblatt 1900 S. 363. Deutsche Bauztg. 1900 S. 89. Ferner: Städtebaufragen mit besonderer Beziehung auf Berlin, Deutsche Bauztg. 1901 S. 226 ff.

[4] Siehe Deutsche Bauztg. 1874, S. 337—346.

[5] Siehe Deutsche Bauztg. 1880, S. 434—435.

Gesundheitliche Bestrebungen. Der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege hat auf seinen Versammlungen zu München 1875, Freiburg i. B. 1885, Straßburg 1889, Würzburg 1893, Magdeburg 1894, Stuttgart 1895 und Trier 1900 die Wohnungsfrage im Zusammenhange mit Stadtbauplan und Bauordnung vorwiegend vom gesundheitlichen Standpunkte behandelt und das Ergebnis seiner Beratungen in sog. Thesen gekleidet, die in den ersten Heften der auf das Versammlungsjahr folgenden Jahrgänge der Deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege veröffentlicht worden sind.

Daneben sind eine Reihe von Einzelarbeiten aus dem Gebiete der Stadterweiterungshygiene zu nennen: besonders: Teile von Sanders' Handbuch der öffentlichen Gesundheitspflege 1877 und 1885, C. Flügges Anlage von Ortschaften im Handbuch der Hygiene und Gewerbekrankheiten von Pettenkofer und Ziemßen 1882, J. Stübbens Hygienische Grundsätze für die Erweiterung und den inneren Ausbau der Städte in den Verhandlungen des internationalen Hygiene-Kongresses zu London 1890, sowie desselben Verfassers Hygiene des Städtebaus im Weylschen Handbuch der Hygiene 1896. Zu erwähnen ist auch Arnould und Rochards Hygiène urbaine in der Arnouldschen Encyclopédie d'hygiène et de médicine publique, Paris 1891.

Wirtschaftlich-sociale Bestrebungen. Der wirtschaftlich-sociale Teil des Stadterweiterungswesens umfaßt, in engem Zusammenhange mit Technik und Hygiene, namentlich die Bodenfrage mit Einschluß von Umlegung, Zusammenlegung, Enteignung und Erbpacht, den Einfluß des Stadtbauplans auf die Art der Bebauung und die mittelbare oder unmittelbare Beteiligung der Gemeinde an der Herstellung von Wohnungen. Da die Fragen der städtischen Bodenrente, der Bauordnung und der kommunalen Förderung des Wohnungsbaues zur getrennten Behandlung bestimmt sind, so sind hier nur zu erörtern die Bodenfrage im allgemeinen, die Bodenspekulation, die Umlegung, Zusammenlegung und Enteignung sowie der Zusammenhang zwischen Stadtbauplan und Bebauungsart. Dabei ist Bezug zu nehmen besonders auf die Schriften von R. Eberstadt, Städtische Bodenfragen 1894, A. Schäffle und P. Lechler, Nationale Wohnungsreform 1893 und 1895, J. Stübben, Enteignungsrecht der Städte 1894, die Vorträge von Adickes, Classen, Hinckeldeyn, Stübben und Küchler auf der Magdeburger und Stuttgarter Versammlung des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege 1894 und 1895, Olshausen und Reincke, Wohnungspflege in England und Schottland

1897[1], M. Brandts, Die Arbeiterfrage eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung 1897[2], die Denkschrift des Verbandes deutscher Architekten und Ingenieurvereine über Umlegung städtischer Grundstücke und Zonenenteignung 1897, endlich die Stuttgarter Schriften von Dr. Abele, Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage, sowie von H. Rettich, Die Stadterweiterung unter volkswirtschaftlichem Gesichtspunkte 1900.

Gesetzgebung. Auch die neuere deutsche Gesetzgebung hat sich mit Stadterweiterungsfragen verschiedentlich beschäftigt, so die Fluchtlinien- und Baugesetze in Preußen 1875, Hessen 1875 und 1881, Elsaß-Lothringen 1875, Hamburg 1892, Baden 1896, Sachsen 1900. Dazu kommen die gesetzgeberischen Anregungen der Freiburger und der Stuttgarter Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege 1885 und 1895, von Eger, Reinartz und Ottermann zur Abänderung des Preußischen Fluchtliniengesetzes 1893 und 1897, von Baumeister und Adickes 1893, die durch den Adickesschen Gesetzentwurf veranlaßten Schriften von Meyn 1893 und Merlo 1894 und viele andere Verlautbarungen in der technischen und juristischen Litteratur.

II. Technisch-künstlerische Entwicklung.

Begriff des Stadtbauplans. Unter dem „Stadtbauplan" einer Stadt versteht man den durch Lage- und Nivellementszeichnungen dargestellten, unter Umständen aus zahlreichen Einzelentwürfen bestehenden Gesamt-Entwurf der für die nähere Zukunft erforderlichen Neuanlagen und Verbesserungen in Bezug auf Straßen und freie Plätze, öffentliche Pflanzungen und Verkehrseinrichtungen, sowie in Bezug auf den Bedarf an Bauplätzen für öffentliche Gebäude, an gewerblichen Bauten, an Geschäftshäusern und Wohnungen für die verschiedenen Bevölkerungsklassen[3].

Ausdehnung des Planes. Was man unter „näherer Zukunft" zu verstehen habe, ist eine von Fall zu Fall zu beantwortende Frage. Das Preußische Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 gebraucht diese unbestimmte Zeitangabe, indem es die Gemeinden ermächtigt, Bebauungspläne „nach dem voraussichtlichen Bedürfnis der näheren Zukunft" festzustellen. Das Hessische Gesetz vom 30. April 1881 spricht von „umfassenderen Ortsbauplänen

[1] Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege 1897 S. 195.
[2] Arbeiterwohl XVII., Heft 1—3, 1897.
[3] Vergl. Sächsisches Allgemeines Baugesetz vom 1. Juli 1900 §§ 16—18.

für ganze Orte oder Ortsteile". In dem vom Verbande deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine aufgestellten Grundzügen wird verlangt, daß der Städteerweiterungsentwurf „systematisch und deshalb in beträchtlicher Ausdehnung" zu behandeln sei. Im neuen Sächsischen Gesetz[1] vom 1. Juli 1900 heißt es nur: „Soll ein im wesentlichen noch unbebautes Gelände der Bebauung erschlossen werden, so bedarf es hierzu in der Regel eines ortsgesetzlich festgestellten Bebauungsplanes, doch kann ein solcher auch für bereits bebaute Gelände aufgestellt werden." Man wird im allgemeinen das Richtige treffen, wenn man den Plan für einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren bestimmt, oder wenn man die Verdoppelung der bebauten Stadtfläche in Aussicht nimmt. Gewisse Hauptlinien des Verkehrs werden den so gespannten Rahmen noch überschreiten.

Grundlagen des Plans. Die wichtigsten Grundlagen des Städtebaus sind der städtische Verkehr, die städtischen Wohnungen und die öffentlichen Bauanlagen.

Verkehr. Für den Verkehr kommen nicht bloß die bestehenden und neu anzulegenden Straßen in Frage, sondern auch Eisenbahnen und Wasserwege. Die wichtigsten Linien des Straßenverkehrs pflegen in radialer Richtung zu verlaufen, minder wichtig sind die peripherischen oder Ringlinien; hinsichtlich der Verkehrsbedeutung in der Mitte liegen die Diagonal- oder Schrägstraßen, welche durch unmittelbare Verbindung bedeutender Verkehrspunkte die Entfernungen kürzen.

Der Einfluß des Eisenbahnverkehrs auf den Stadtbauplan wächst mit der Größe der Stadt; es handelt sich dabei um den Fern- und Nahverkehr der Hauptbahnen, den Vorortverkehr der Kleinbahnen, den Ortsverkehr der Stadtbahnen und Straßenbahnen. Die Straßenbahnen und oft auch die nach außen führenden Kleinbahnen finden ihren nicht abgetrennten Platz auf der Straßenfläche; die Stadtbahnen folgen entweder den Straßenzügen, sei es in der Tiefe unter, sei es in der Höhe über der Straßenfläche (Tiefbahnen, Unterpflasterbahnen, Hochbahnen, Schwebebahnen), oder sie durchschneiden die Baublöcke und unter- oder überkreuzen die Straßen als selbständige Verkehrskörper gleich den Hauptbahnen. Es liegt auf der Hand, wie sehr alle diese Bahnanlagen den Stadtbauplan nach Anordnung und Höhenlage beeinflussen. Auch zwischen den Wasserwegen, seien es schiffbare Flüsse und sonstige natürliche Gewässer, seien es künstliche Kanäle, und dem Straßennetz herrschen

[1] K. Rumpelt: Das allgem. Baugesetz für das Königreich Sachsen, § 15. Leipzig 1900 bei Roßberg & Berger.

die engsten Beziehungen, da die Landeplätze, Ladestraßen, Häfen, Brücken u. s. w. in den Gesamtplan sich organisch einfügen müssen.

Wohnungen. Die städtischen Wohnungen unterscheiden sich voneinander in drei Richtungen, nämlich nach der socialen Lage der Bewohner, der Zahl der Wohnungen im Hause und der Stellung des Hauses auf dem Grundstück. In ersterer Hinsicht spricht man von herrschaftlichen, bürgerlichen und Arbeiterwohnungen. Nach der Zahl der Wohnungen kommen Einfamilienhäuser, kleine Miethäuser und Massenmiethäuser in Frage. Nach der Bebauung des Grundstücks finden wir die geschlossene, die halboffene und die offene Bauweise (auch Reihenbau, Gruppenbau, Landhausbau genannt). Die Ansprüche an Straßenausbildung und Blockteilung sind verschieden, je nachdem die verschiedenen Fälle dieser dreifachen Unterscheidung zur Anwendung kommen; ein guter Stadtbauplan hat diese Ansprüche zu berücksichtigen.

Öffentliche Gebäude. Nicht minder beeinflussen den Bebauungsplan die öffentlichen Bauanlagen, seien es solche mehr gewerblicher Art wie Schlachthöfe, Markthallen, Wasser- und Lichtwerke u. dgl., seien es Monumentalbauten wie Kirchen, Theater, Museen, Gerichts- und Verwaltungsgebäude, höhere Schulen u. s. w. Die Erkenntnis, wie wichtig es aus künstlerischen und praktischen Gesichtspunkten ist, möglichst innige Beziehungen zwischen dem Stadtbauplan und den öffentlichen Gebäuden, vorhandenen und zukünftigen, festzusetzen und namentlich geeignete Bauplätze für Monumentalbauten im Bebauungsplane, so weit als eben möglich, vorzusehen, hat in den letzten Jahrzehnten große Fortschritte gemacht. Die Akademie des Bauwesens in Berlin hat hierauf, wie auf andere Stadterweiterungsfragen, durch ihre allgemeinen Grundsätze für Städtebau vom 18. Februar 1898 einen fördernden Einfluß ausgeübt[1].

Systeme. Man pflegte früher von „Systemen" des Straßennetzes zu sprechen: vom Rechtecksystem, vom Dreiecksystem, vom Radialsystem und sonstigen auf geometrische Muster zurückführenden künstlichen Bildungen. In Amerika herrscht dieser Schematismus heute noch. In Europa und besonders in Deutschland hat man immer mehr gelernt, die natürlichen Vorbedingungen der Örtlichkeit auf den Stadtbauplan einwirken zu lassen, obschon man bei der Unterteilung der Baublöcke der leichten Bebauung wegen thunlichst Rechteckfiguren zu erzielen sucht. So kann man von einem „natürlichen Stadterweiterungssystem" sprechen, indem alle baulichen Anordnungen,

---

[1] Gutachten der königl. Akademie des Bauwesens über die bauliche Entwicklung der Stadt Berlin nach künstlerischen und technischen Gesichtspunkten. Centralbl. d. Bauverwaltung 1898 S. 231 und 252. Techn. Gemeindeblatt 1898 S. 89.

wiewohl ihrer Natur nach künstlich, sich den natürlichen Gegebenheiten innig anzuschließen suchen. Es entsteht mithin eine Zwischenstufe zwischen derjenigen Art des Anbaus, welche dem Belieben des Einzelnen und gelegentlichen, nicht auf einen allgemeinen Plan sich stützenden Einwirkungen der Behörde entspringt, und jenen obengenannten schematischen Bausystemen. Die malerischen krummlinigen Städte des frühen Mittelalters sind auf die erstere, die nach geometrischer Regelmäßigkeit eingerichteten Städtegründungen des späteren Mittelalters sind auf die letztere Art entstanden [1]. Unsere neuesten Stadterweiterungen suchen die Mitte einzuhalten: mit dem Anschluß an die Natur soll sich verbinden der allgemeine, wohldurchdachte Plan der Verkehrsanlagen, insbesondere der radialen, diagonalen und Ringstraßen, die künstlerische Anordnung von Straßen, Plätzen und öffentlichen Gebäuden und zugleich die Gruppierung der Stadtteile nach ihren verschiedenen Bestimmungen.

Verschiedenartige Baubezirke. Die verschiedenartige Behandlung der Stadtteile ist in ihrer technischen und socialen Bedeutung in jüngster Zeit immer mehr als wichtig erkannt worden.

In technischer Beziehung ist die verschiedenartige Bebauung auch von maßgebendem Einfluß auf die Gestaltung der Straßen und des Straßennetzes. Die vier- oder fünfgeschossige Überbauung des Geländes mit großen Miethäusern beansprucht der Belichtung und Lüftung wegen breite Straßen, und zwar soll die Breite nicht geringer sein als die Gebäudehöhe, ferner mittelgroße Blöcke und viele Straßen, um möglichst zahlreichen Wohnungen den Vorteil der Lage an der Straße zu sichern. Für das weniger hohe Einfamilienhaus oder das kleinere Mietshaus genügen Straßen von geringerer Breite; für das Einfamilienhaus besserer Art bedarf es ferner, um Platz für Gärten zu gewinnen, größerer Baublöcke, d. h. tieferer Grundstücke. Für das Arbeiterwohnhaus, auch für das mehrschossige aus mehreren Wohnungen bestehende, sind Blöcke von geringer Tiefe vorzuziehen, um das Entstehen von Hintergebäuden zu verhüten. Geschäftsstraßen können keine Vorgärten gebrauchen; diese sind dagegen sehr zweckmäßig und angenehm in reinen Wohnstraßen. Die offene Bebauung hat gesundheitliche und schönheitliche Vorzüge; zwischen ihr und dem geschlossenen Reihenbau liegt die halboffene Bauart, bestehend aus Gruppen von zwei, drei oder mehr zusammenhängenden Häusern. Fabrikviertel verlangen breite Straßen mit Anschluß-

[1] J. Stübben: Der Bau der Städte in Geschichte und Gegenwart, Berlin 1895, S. 9. A. Essenwein: Handbuch der Architektur, die Kriegsbaukunst, 1889, S. 30. Dr. J. Fritz: Deutsche Stadtanlagen, Straßburg 1894.

gleisen, die in den Straßen oder in den Blöcken liegen können, mit Hauptbahnen und Wasserwegen.

Die sociale Bedeutung der verschiedenartigen Behandlung der Stadtteile ist in der Wohnungsfrage begründet. Es handelt sich um die Ermöglichung und Erleichterung der Errichtung kleiner Häuser an Stelle der Massenmiethäuser durch thunlichste Sonderung breiter Verkehrsstraßen und schmaler Wohnstraßen, sowie durch Schaffung kleiner Blöcke mit kleinen Grundstücken, die auch von Angehörigen des Mittelstandes erworben, bebaut und besessen werden können. Ferner um thunlichste Absonderung der großgewerblichen Anstalten von den eigentlichen Wohnvierteln behufs Förderung der Annehmlichkeit, Ruhe und Gesundheit des Wohnens [1].

So weisen technische und sociale Erwägungen darauf hin, daß die einzelnen Teile eines Stadterweiterungsplanes verschiedenartig zu entwerfen, daß verschiedenartige Baubezirke (oder Bauzonen) festzustellen sind, und daß der Entwerfer bei der Aufstellung und Durchbildung des Planes die Zweckbestimmung der einzelnen Planausschnitte nach Möglichkeit zu ermitteln und zu berücksichtigen hat [2].

Die Baublöcke unterscheiden sich nach Größe und Form. Geringe Blocktiefen sind, wie bereits angedeutet wurde, erwünscht für Arbeiterwohnungen, für die Einzelhäuser der unteren Klassen und für Miethäuser, damit Hintergebäude und insbesondere Hinterwohngebäude und tiefe Flügelbauten vermieden werden. Mittlere Tiefen sind geeignet für die Einfamilienhäuser des Mittelstandes, für Geschäftshäuser und große Miethäuser. Große Tiefen werden beansprucht von herrschaftlichen Wohnungen, namentlich bei offener Bauart, und von Fabrikbauten. So wechselt die Blocktiefe, d. h. die doppelte Baustellentiefe, etwa von 36 bis 150 m. Die Blocklänge pflegt etwas das $1^1/_2$- bis 2-fache der Tiefe zu betragen. Für die Einteilung und Bebauung ist die rechteckige oder annähernd rechteckige Gestalt der Blöcke am passendsten. Allein durch die Befolgung der natürlichen Ortsverhältnisse, die Beibehaltung vorhandener Wege, die Einlegung von Diagonalstraßen und die Ersteigung von Anhöhen entsteht in vielen Fällen ein Zwang, von der ungefähren Rechteckfigur abzuweichen, stumpfe und spitze Blockwinkel an-

[1] E. Farkas: Das Problem der Fabrikstadtteile. Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege 1900, S. 459.

[2] J. Stübben: Die weiträumige Bauweise im Stadterweiterungsgelände zu Stuttgart. Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege 1900, S. 537. Ferner J. Stübben: Stadtbauordnung und Stadtbauplan mit Rücksicht auf gute und billige Wohnungen. Techn. Gemeindeblatt 1898 Nr. 18. F. v. Gruber: Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen, Wien 1893 bei Alfred Hölder S. 10 u. 14.

zuwenden und sogar reine Dreieckblöcke anzuordnen. Man darf die Nachteile der Spitzwinkligkeit nicht übertreiben; denn durch die Abkantung der spitzen Winkel entstehen Bauplätze, welche ein geschickter Architekt sehr wohl bebauen kann und die oft wegen des geschäftlichen Vorzugs ihrer Lage sehr gesucht sind.

Straßen. Von den Straßen sind für den Verkehr und den Geschäftsbetrieb am wichtigsten die Radialstraßen. Die in der Ringrichtung verlaufenden Straßen sind vorzugsweise für Wohnhäuser geeignet, und zwar um so vornehmere Wohnungen, je schöner und reicher die Ringstraßen ausgestattet sind. Das Netz der radial und ringförmig verlaufenden Straßen erhält seine Vervollständigung für die Verkehrsbedürfnisse durch die Einlegung von Diagonalstraßen, welche Hauptknotenpunkte miteinander verbinden; um die Blöcke nicht zu sehr zu zerschneiden, sind die Diagonalen auf die wirklich notwendige Zahl einzuschränken. Große Durchgangsstraßen in radialer, peripherischer und diagonaler Richtung sind, besonders für den Verkehr der Straßenbahnen, um so nötiger, je ausgedehnter die Stadt ist. Die Unterteilung der verbleibenden Bebauungsfelder geschieht vorwiegend nach dem Rechtecksystem, um die Bebauung zu erleichtern und ruhige Wohnstraßen zu erzielen. Die Straßenbreite hängt nicht nur vom Verkehr ab, sondern noch mehr von hygienischen Anforderungen. Insoweit der Verkehr maßgebend ist für die Bestimmung der Straßenbreite, kommen Straßenbreiten von sehr großer Verschiedenheit in Frage, schon von 7 m für die stille Wohnstraße bis zu 70 m für die verkehrreichste, mit Bahngleisen, Reitwegen, Baumreihen u. s. w. ausgestattete Hauptstraße[1].

Die städtische Straße besteht mindestens aus einem Fahrwege mit zwei seitlichen Bürgersteigen; als kleinste Maße sind 5 m für den Fuhrweg, auf welchem zwei Fuhrwerke sich müssen begegnen können, und 1 m für jeden Bürgerstieg, also zusammen 7 m zu betrachten. Der Bestimmung der Fahrdammbreite wird zunächst die Breite eines Fahrstreifens, d. h. eines Fuhrwerkes nebst Spielraum, von 2,5 m zu Grunde gelegt. Sollen die Bürgersteige mit Baumreihen bepflanzt werden, so müssen sie wenigstens 6—7 m breit sein, damit die Baumkronen Raum zur Entwicklung finden; die Gesamtbreite wird hierdurch auf mindestens 20 m, besser 22 m gebracht. Bei einer Straßenbreite von 25 m beginnt die Möglichkeit, in der Mitte der Straße einen von Bäumen eingefaßten Fußweg (Mittelallee) oder Reitweg anzulegen. Bei 35 m Breite und mehr kann der Mittelweg zweiteilig, also mit 3 Baumreihen geschmückt werden. Auch kann man mit einer Mittelallee seitliche Baumreihen auf den Bürgersteigen verbinden. Von den auf solche Weise

[1] Vergl. Sächsisches Allgemeines Baugesetz vom 1. Juli 1900 § 18 c.

bei Straßen bis zu 100 m Breite und mehr entstehenden verschiedenen Straßenstreifen können die einen ausschließlich als Fußwege, andere als Reitweg oder Radfahrweg, für Straßenbahngleise oder für allgemeine Fahrzwecke bestimmt werden. So kann in der Anordnung des Querprofils breiter Straßen eine große Mannigfaltigkeit Platz greifen, die noch gesteigert wird durch Rasenbänder oder Gartenfelder. Es ist zweckmäßig und schön, jeder Straße oder Straßenecke diejenige Anordnung zu geben, die nach örtlichen Verhältnissen für sie am passendsten ist. Vorgärten sind schmuckhaft und gesundheitlich vorteilhaft, für Geschäftsstraßen aber ungeeignet.

In ebenem Gelände ist es naturgemäß, eine Straße geradlinig und mit gleichbleibender Breite anzuordnen[1], sofern nicht örtliche Gegebenheiten die Änderung der Richtung und die Ungleichheit der Breite als zweckmäßig erscheinen lassen. Eine Breitenvermehrung ist z. B. angezeigt vor öffentlichen Gebäuden oder an Denkmälern oder bei der Vereinigung mit anderen Straßen, eine mäßige Breitenbeschränkung kann als zulässig gelten auf Brücken, in Unterführungen u. s. w. mit Rücksicht auf das an solchen Stellen fortfallende Bedürfnis, daß Fuhrwerke zum Auf- und Abladen müssen halten können. In hügeligem Gelände ist die krummlinige Strecke gegeben, sobald es sich darum handelt, unter Berücksichtigung der Höhenkurven mit mäßigen Steigungsverhältnissen auszukommen. Die Frage, ob eine Straße gerade oder krumm, ob sie gleichbreit oder ungleichbreit sein soll, ist aber nicht bloß von solchen praktischen Erwägungen abhängig; es kommen auch schönheitliche, künstlerische Gesichtspunkte in Frage[2]. Eine sehr lange, gerade und gleichbreite Straße wirkt einförmig und langweilig[3]; die Längenbeschränkung durch Biegung oder Knickung, die Versetzung der Richtung und die abwechselnde Gestaltung der Breite kann daher auch aus Schönheitsrücksichten geboten sein. Ebenso ist die absichtliche Krümmung der Straßenachse und unregelmäßige Gestaltung der Straßenwandung oft geeignet, den Anblick der Straße zu verschönern; allerdings entzieht sich die konvex gekrümmte Straßenwandung dem Anblick, desto vorteilhafter und wechselvoller aber stellt sich die hohl gebogene Straßenseite dar[4]. Die angemessene

[1] Otto Wagner: Artis sola domina necessitas. Erläuterungsbericht zu einem Generalregulierungsplan für Wien. Wien 1894 S. 14—22.

[2] K. Sitte: Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, S. 91. J. Stübben: Der Städtebau, S. 72.

[3] Ch. Buls: Esthétique des villes, S. 16—17.

[4] J. Stübben: Der Städtebau S. 72 und Zeitschrift des hannöverschen Architekten- und Ingenieurvereins, 1878 Bl. 743. Ch. Buls: La construction des villes, S. 23.

Mischung des Geraden und Krummen und die individuelle Behandlung jeder einzelnen Straße ist daher künstlerischer Grundsatz[1].

Die Schönheit des Anblicks einer Straße ist auch abhängig von dem Nivellement derselben. Ein Höhenrücken in einer geraden Straße wirkt häßlich, weil für das Auge des Beschauers die Gegenstände jenseits des Rückens mit ihren unteren Teilen verschwinden und die Straße in der Luft zu endigen scheint[2]. Eine gerade Gefällslinie ist schönheitlich neutral wie eine gerade Straßenrichtung; eine sanfte Thalsenkung im Straßengefälle wirkt dagegen schön, ähnlich wie die hohl gebogene Straßenwandung. Die konvexen Gefälle sind deshalb nach Möglichkeit zu vermeiden, die konkaven zu bevorzugen; letztere sind auch geeignet, den Anblick langer, gerader Straßen angenehm und abwechselnd zu gestalten[3].

Straßenkreuzungen und -Verzweigungen. Wie für die Blockform, so ist auch für den Verkehr die wünschenswerteste Straßenkreuzung die rechtwinkelige, weil auf der spitzwinkeligen Kreuzungsfläche der Konflikt der sich kreuzenden Bewegungslinien einen längeren Raum, also eine längere Zeit einnimmt. Die gewöhnliche Straßenkreuzung besteht aus vier Armen; die bloße Straßenabzweigung hat drei Arme und weist eine geringere Zahl von Bewegungskonflikten, hauptsächlich aus Richtungsüberschneidungen bestehend, auf. Man hat deshalb vorgeschlagen, den Verkehr dadurch zu erleichtern, daß man zwei Arme einer Kreuzung gegen einander versetzt, also die Kreuzung in zwei bloße Abzweigungen aufteilt[4]. Allein die Erwägung, daß dadurch in Wirklichkeit keine Richtungsüberschneidung erspart und daß andererseits die Konfliktstelle bedeutend vergrößert werden würde, hat die Unrichtigkeit des Vorschlages nachgewiesen[5]. Derartige Versetzungen können aus ästhetischen Gründen erwünscht sein, dem Verkehr sind sie in der Regel hinderlich.

---

[1] Vergl. Zeitschr. des österr. Jng. u. Arch.-Vereins, 1893 S. 441. Ferner: Vortrag von Plüddemann, Deutsche Bauztg. 1894 S. 5. J. Stübben: Oeuvre de l'art public, premier congrès international, Brüssel 1896 S. 89—93. F. Genzmer: Die Entwicklung des Städtebaues und seiner Ziele in künstlerischer Beziehung, Technisches Gemeindeblatt 1900 S. 49. Vergl. besonders auch den Großherzogl. Hessischen Ministerialerlaß über Bebauungspläne vom 28. Dezember 1899.

[2] Vergl. J. Stübben: Der Städtebau, 1890 S. 78—80. K. Henrici, Deutsche Bauztg. 1894 S. 501.

[3] Oeuvre de l'art public (siehe oben), 1896, S. 91.

[4] K. Sitte: Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, S. 100—101 und 150—151.

[5] Deutsche Bauztg. Über einige Fragen der Städtebaukunst, 1891, S. 122 und 150.

Ist der Verkehr um die Ecke stark, so empfiehlt es sich, spitzwinkelige und rechtwinkelige Block-Ecken abzukanten, um den Krümmungshalbmesser der Fahrrichtungen zu vergrößern und um das Aufeinanderprallen der um die Hausecke sich begegnenden Fußgänger zu verhüten. Es ist indes zu berücksichtigen, daß zwar die Abkantung der spitzwinkligen Ecken architektonisch geboten, aber die Abkantung von rechtwinkligen und stumpfwinkligen Ecken künstlerisch meist unerwünscht ist; die Abkantung ist deshalb nur an solchen Ecken und insoweit vorzuschreiben, als der Verkehr es wirklich verlangt, was bei stumpfwinkligen Blockecken selten der Fall sein wird, im übrigen aber dem Ermessen des Bauherrn zu überlassen. Der letztere wünscht oft die Abkantung, um den für ein Geschäftshaus vorteilhaften Eingang auf der Straßenecke zu erlangen. An Stelle der geradlinigen Abkantung kann die Abrundung treten.

Im Stadtbauplan treten mitunter, durch die Ortsverhältnisse bedingt, fünf- und sechsarmige Kreuzungen auf. Sie sind an sich wegen der Vermehrungen der Überschneidungen nicht erwünscht und deshalb nach Möglichkeit zu vermeiden, verdienen aber mitunter aus örtlichen Gründen den Vorzug vor der Auflösung in zwei oder drei Kreuzungs- bezw. Abzweigungsstellen. Sechsarmige Kreuzungen nehmen, wenn sie nötig sind, zweckmäßig die Form eines Platzes, d. h. eines Verkehrsplatzes an. Auch ist es in der Regel ratsam, die verschiedenen Straßenarme nicht auf denselben Mittelpunkt zuzuführen und nicht in gerader Richtung über die Kreuzung fortzusetzen, sondern die Richtungen mehr oder weniger zu verschieben.

Plätze. Die freien Plätze dienen verschiedenartigen Zwecken sowohl in praktischer als in künstlerischer Hinsicht[1]. Die einen dienen als öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsplätze); die anderen sollen im Gegenteil in der Hauptsache den Verkehrsbewegungen entzogen werden, um für Verkaufszwecke, zur Bepflanzung oder zum Spiel benutzt zu werden (Marktplätze, Gartenplätze, Spielplätze, oder allgemein: Nutzplätze). Die dritte Art der freien Plätze ist endlich diejenige, welche dazu dient, einem wichtigen Gebäude die gewünschte freie und künstlerisch bevorzugte Lage zu geben (Architekturplätze); es ist nicht ausgeschlossen, daß diese Plätze zugleich zu einer der beiden erstgenannten Arten gehören.

Die Verkehrsplätze sind nichts anderes als erweiterte und besonders ausgebildete Straßenkreuzungen und Straßenverzweigungen[2]. Sie sind bei

---

[1] J. Stübben: Der Bau der Städte in Geschichte und Gegenwart, S. 16—17.

[2] Oeuvre de l'art public, premier congrès international à Bruxelles, 1898, S. 91. Der Städtebau, 1890, S. 141—206.

starkem Verkehr zu empfehlen, sobald mehr als vier Straßenzüge zusammentreffen. Ist dies auch, wie schon erwähnt, an sich nicht erwünscht, so verlangen doch manche Punkte eines Stadtbauplans die Verzweigung von mehr als vier Richtungen, z. B. Bahnhofsvorplätze, Stadtthore, Brückenköpfe und ähnliche Knotenpunkte des Verkehrs. Die Erweiterung der freien Fläche, die Sicherung der Fußgänger durch erhöhte Bürgersteiginseln, die Teilung der Fläche mittels Pflanzungen, Springbrunnen u. dergl., endlich die Nichtzusammenführung der verschiedenen Richtungen auf einen Punkt, das sind Mittel, welche dazu dienen, die Verkehrslinien trotz des gemeinsamen Ursprungs oder Zieles möglichst voneinander zu trennen[1]. Die Haupteigenschaft eines Platzes im künstlerischen Sinne, nämlich die geschlossene Umrahmung, fehlt solchen Verkehrsplätzen. Nichtsdestoweniger lassen sie sich durch gärtnerischen und monumentalen Schmuck, durch architektonische Ausbildung und Abwägung der Gebäude, auch durch eine malerisch-unregelmäßige Gestaltung der Platzfläche zu schönen Bestandteilen einer Stadt erheben[2].

Die Nutzplätze werden meist mit Baumreihen oder Gartenanlagen versehen. Mit oder ohne Baumreihen können sie für Marktzwecke, für Versammlungen (Festzüge), zum Spazierengehen (Musik) oder zum Kinderspiel dienen. Gärtnerisch verschönert, dienen sie in angenehmer Weise zur Erholung im Freien, und zugleich bieten die sie umrahmenden Straßen eine freundliche, freie Lage für Wohnungen dar.

Die Architekturplätze bilden die vornehmsten Örtlichkeiten der Stadt. Sie werden entweder an einer oder an mehreren Seiten von Monumentalbauten eingerahmt; oder ein Teil des Platzes wird selbst mit einem Monumentalbau besetzt, so daß an einer oder an mehreren Seiten des letzteren eine freie Platzfläche übrig bleibt. So können die verschiedenartigsten Platzbildungen entstehen vom einfachen, schmucklosen Vorplatz (der aus einer bloßen Straßenerweiterung bestehen kann) bis zur reichsten Platzgruppe[3]. In allen Fällen ist die Beziehung der freien Fläche zu einem oder mehreren bedeutungsvollen Bauwerken das Wesentliche dieser Architekturplätze. Wichtig ist einerseits die Erzielung passender Sehabstände zur Betrachtung des Bauwerks und andererseits die möglichst geschlossene Um-

[1] Fritz Wolff: Über alte und moderne Straßenvermittelungen und Verkehrsplätze, Deutsche Bauztg. 1899 S. 234 und 258.

[2] Ch. Buls: Esthétique des villes, S. 24.

[3] K. Sitte: Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, S. 62 ff. K. Henrici: Von welchen Gedanken sollen wir uns beim Ausbau unserer deutschen Städte leiten lassen, S. 6—8. J. Stübben: Der Städtebau, S. 141—210.

wandung der freien Fläche[1]. Führt von mehr als einer Seite eine breite Straße auf einen derartigen Platz, so wird die Geschlossenheit und also der künstlerische Eindruck des Platzes gefährdet. Schmalere Straßen können in den Platzwandungen mit Arkaden oder Thorbauten überbrückt werden, um die Wandung zu schließen.

Zwar weiß der Entwerfer eines Stadtplanes in der Regel nicht mit Sicherheit, welche Monumentalbauten demnächst im Bereiche des Planes werden errichtet werden, und ebensowenig kann er die Platzwahl für diese Bauten vorschreiben; dennoch aber gilt der Grundsatz, daß der Stadtplan zum schönen Bauen einladen und Baugrundstücke zur Auswahl bereit stellen muß, die sich für vornehmere Bebauungszwecke eignen[2], damit der Bedarf an solchen Bauplätzen, der sich immer wieder einstellt, sachgemäß befriedigt werden kann.

Wie bei Straßen, so ist auch bei Plätzen das konvexe Nivellement zu vermeiden, das konkave zu bevorzugen[3].

Denkmäler. Gleich den Gebäuden nehmen auch Bildwerke, Brunnen und sonstige Denkmäler entweder die Platzränder oder die eigentliche Platzfläche ein. Die Ränder eignen sich besonders für figürliche Werke. Standbilder und Reiterdenkmäler passen auch auf die Platzfläche selbst, sollten aber stets so angeordnet werden, daß der wesentlichste bezw. größte Platzteil an der Vorderseite der dargestellten Figur liegt. Der Platzmittelpunkt ist in der Regel nur geeignet für Denkmäler architektonischer Art, die von allen Seiten gleichwertig sind: Säulen, Obelisken, auch Brunnenaufbauten u. dgl. In manchen Fällen ist der Platzmittelpunkt als Denkmalort gegeben, wie hervorragende Beispiele zeigen; es geht deshalb zu weit, die Mitte des Platzes grundsätzlich stets frei halten zu wollen. Wie für die Bauwerke, so ist auch für die Bildwerke die Erzielung angemessener Betrachtungsabstände von größter Bedeutung[4].

Gewässer. Schwierigkeiten bereitet in manchen Stadtbauplänen die Unterbringung und Behandlung der Gewässer. In die Blöcke eingeschlossen, sind sie schneller Verschmutzung preisgegeben; in den Straßen

---

[1] K. Sitte: Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, S. 35 ff. J. Stübben: Der Städtebau, S. 193 ff.

[2] K. Henrici: Konkurrenzentwurf zur nordöstlichen Stadterweiterung von Dessau, 1890, S. 10 und 14.

[3] J. Stübben: Der Städtebau, S. 208—210.

[4] J. Stübben: Der Städtebau 1890, S. 403—430. Ders.: Denkmalaufstellungen in Turin, Deutsche Bauztg. 1891, S. 305. H. Märtens: Optisches Maß für den Städtebau, Bonn 1890.

liegend, verlangen sie beträchtliche Straßenbreiten, besonders so lange sie als offene Wasserläufe erhalten bleiben, wie es in äußeren Stadtteilen der Fall zu sein pflegt. Grundsätzlich aber wird verlangt, daß die Wasserläufe in Straßen und öffentlichen Pflanzungen unterzubringen sind, und daß die Ufer der Flüsse und Seen von Straßen oder Gartenanlagen eingenommen werden sollen. Ausnahmen sind nötig bei Gewerbsgräben, Schiffsbauanstalten u. dgl., können auch in Landhausbezirken als statthaft gelten. Die Verbindung von fließendem Wasser oder Zierteichen mit öffentlichen Pflanzungen ist stets zu empfehlen.

Öffentliche Pflanzungen. Die öffentlichen Pflanzungen unterscheiden sich in Straßen- und Platzbepflanzungen und selbständige Anlagen[1]. Auf Straßen handelt es sich meist um Baumreihen, seltener um Gartenflächen. Die Baumstämme sollen mindestens 6, besser 7 m oder mehr von den Häusern und von einander entfernt sein. Die Plätze werden mit Baumreihen oder Gartenanlagen ausgestattet und dienen, wie bereits erwähnt, im ersteren Falle als Markt-, Spiel- und Versammlungsplätze, im letzteren Falle als Erholungsplätze (oder Squares). Die rings eingefriedigten Erholungsplätze, deren Pforten und Wege so gelegt sind, daß sie in der Regel nicht dem durchgehenden Verkehre dienen, sind die angenehmsten. Selbständige gärtnerische Anlagen sind die öffentlichen Parkanlagen, die entweder nach Art der Stadtgärten (Volksgärten, Volkspark, Stadtpark) geschlossene Anlagen sind oder sich in Gestalt landschaftlicher Promenaden an Flußufern, an Berglehnen u. s. w., zumeist in oder bei äußeren Stadtteilen, entlang ziehen.

Eisenbahnen. Die Eisenbahnen, mit welchen der Stadtbauplan zu thun hat, sind Fernbahnen, Vorortbahnen, Stadtbahnen und Straßenbahnen.

Die Fernbahnen und Stadtbahnen sollen ihren besonderen Bahnkörper außerhalb des Straßengeländes und, wenn eben möglich, in einer von der Straßenebene verschiedenen Höhenlage besitzen, weil ihre Fahrgeschwindigkeit eine große ist. Es ist meistens unschön, wenn dieselben die Baublöcke durchschneiden und dem Fahrgast das Innere und Hintere der Höfe und

[1] Verhandlungen der achten Hauptversammlung des Vereins deutscher Gartenkünstler in Liegnitz, 1895, S. 17 ff. Vortrag von Heicke: Über die Bedeutung der Parkanlagen für die Verschönerung der Städte, sowie über die bisherigen Erfahrungen in Bezug auf Anlage, Bepflanzung und Einrichtung derselben. Ferner: E. Genzmer: Über Anpflanzungen auf städtischen Straßen und Plätzen, Halle 1894. Karl Hampel: Stadtbäume, Berlin 1893. Endlich: J. Stübben: Der Städtebau, S. 439 bis 513.

Gebäude darbieten. An den Bahnhöfen ist die Anlage von Vorplätzen (Verkehrsplätzen) angezeigt.

Die Vorortbahnen haben entweder einen selbständigen Bahnkörper und schneiden die Straßen in gleicher oder in verschiedener Höhe, oder sie sind Straßenbahnen, gewöhnlich aber mit längeren Zügen; die Geschwindigkeit ist eine mäßige. Dasselbe gilt von den eigentlichen innerstädtischen Straßenbahnen, deren Gleise in der gewöhnlichen Fahrstraße liegen, die somit einen Teil der städtischen Straßen bilden und deshalb bei Aufstellung eines Stadtbauplans besonders aufmerksam zu berücksichtigen sind. Auf sehr breiten Straßen kann man oft in zweckmäßiger Weise den Fahrstreifen der Straßenbahn abtrennen vom übrigen Verkehr, wie schon oben angedeutet wurde. Die Betriebsart (Dampf, Druckluft, Gas, Elektricität, Pferde) ist nur insofern von Einfluß auf die Beziehungen zum Stadtbauplan, als der elektrische und tierische Betrieb mehr als die anderen Betriebsarten geeignet ist, auf städtischen Straßen zugelassen zu werden[1].

III. Gesundheitliche Entwicklung.

Die gesundheitliche Fürsorge beim Entwurf und bei der Ausführung von Stadterweiterungen[2] erstreckt sich auf die Reinhaltung des Untergrundes und der natürlichen Gewässer, auf die Versorgung mit Wasser, Luft und Licht, auf die Begünstigung des Wohlbefindens durch öffentliche Pflanzungen und auf die Fernhaltung von Störungen des Wohlbefindens durch gewerbliche Betriebe. Daneben aber bedarf es in der Regel sanitärer Maßregeln zur Verbesserung der Zustände in alten Stadtteilen.

Untergrund. Soll der Untergrund der menschlichen Wohnungen rein gehalten werden, so sind erforderlich: Schutz vor Überschwemmung, Berücksichtigung und nötigenfalls Senkung des Grundwasserspiegels, geregelte Ableitung der Meteorwässer, Kanalisation für die häuslichen und gewerblichen Abwässer und die Fäkalstoffe, Vermeidung fäulnisfähiger Bestandteile in Anschüttungsboden für Straßen und Baugrundstücke[3].

---

[1] Vergl. auch im allgemeinen: F. Giarrusso: Piano regolatore e di risanamento, Palermo 1885. Milano tecnica dal 1859 al 1884, Mailand bei Ulrico Höpli 1885. Bruno Adam: Die König Johannstraße in Dresden, „Civilingenieur“ XXXV, 1899 Heft 3. H. Rosenbusch: Zukunftsstraßen der Großstädte, München 1890. J. E. Kuntze: Die deutschen Städtegründungen oder Römerstädte und deutsche Städte im Mittelalter, Leipzig 1891.

[2] Vergl. J. Stübben: Hygiene des Städtebaues (Teil von Weyls Handbuch der Hygiene), Jena 1896.

[3] Vergl. Fodor, in Weyls Handbuch der Hygiene, Bd. 1 S. 153 ff. u. 218 ff. Ferner Sanders, Handbuch der öffentlichen Gesundheitspflege 1885, S. 344 ff.

Um neu zu gewinnendes Baugelände dem Einflusse des Flußhochwassers und des aufgestauten Grundwassers zu entziehen, ist nach Möglichkeit eine solche künstliche Aufhöhung der Straßen und Baugründe vorzusehen, daß nicht bloß die Erdgeschoß-, sondern auch die Kellerräume über dem höchsten Stande des Fluß- und Grundwassers liegen. Ist dies wegen allzu hoher Kosten oder aus technischen Gründen nicht ausführbar, so soll mindestens die Straßenhöhe völlig hochwasserfrei sein; zur Freihaltung der Keller bedarf es alsdann einer Kanalisation, die bei Hochwasser durch Pumpen in Betrieb erhalten wird. Ein minder wirksames Mittel gegen Überschwemmung ist die Eindeichung; im Seegebiete ist sie oft allein möglich, an Flüssen wird man sie nur in solchen Ausnahmefällen als ausreichend anerkennen, wo die hochwasserfreie Hebung der Straßen unausführbar ist.

Auch ohne Einwirkung des Hochwassers eines Flusses hat man es unter Umständen mit Grundwasser zu thun, welches bis dicht unter die Erdoberfläche ansteht; hier muß entweder das Grundwasser durch geeignete Maßregeln gesenkt oder die Höhenlage der Baugründe und Straßen so vorgeschrieben werden, daß die Kellerräume dem Einflusse des Grundwassers entzogen werden[1].

Der Stadtbauplan hat eine solche Höhenlage in der Gestaltung des Straßennetzes vorzusehen, daß überall das Meteorwasser abläuft. Ist eine derartige Oberflächengestaltung nicht erreichbar, so bedarf es der unterirdischen Ableitung. Letztere ist auch notwendig bei größerer Ausdehnung des Baugeländes, da die zur Abführung des Regenwassers dienenden Straßenrinnen einen immer wachsenden Querschnitt verlangen und besonders an Straßenkreuzungen, für Verkehr nnd Reinlichkeit sich nachteilig erweisen.

Die schlimmste Verunreinigung des Untergrundes kann herbeigeführt werden durch die flüssigen Abgänge des Haushalts, gewerbliche Abwässer und Abortstoffe. Die Sammlung solcher Abgänge in wasserdichten, zeitweise zu entleerenden Gruben ist nur ausnahmsweise unter besonderen Vorsichtsmaßregeln zulässig und ausführbar; Schwindgruben (Senkgruben) sind unstatthaft. Deshalb ist für die Beseitigung der genannten Stoffe die Feststellung eines mit dem Stadterweiterungsentwurf verbundenen Kanalnetzes unentbehrlich. Dasselbe kann entweder alle flüssigen Abgänge mit Einschluß des Meteorwassers ableiten (einheitliches Schwemmsystem); oder es werden für die

---

[1] Vergl. C. Flügge: Anlage von Ortschaften (in Pettenkofer u. Ziemßens Handbuch der Hygiene und der Gewerbekrankheiten), S. 36 ff. Ferner Sanders, wie vor, S. 537.

verschiedenen Abwässerarten selbständige Kanalnetze vorgesehen, sei es mit natürlichem Gefälle, sei es mit künstlicher Bewegung durch Luftverdünnung oder Preßluft (getrennte Kanalsysteme). War bisher die einheitliche Schwemmkanalisation fast in allgemeiner Anwendung, so hat man im letzten Jahrzehnt sowohl in größeren Städten (Neapel, Elberfeld, Köln) als in kleineren Orten von der getrennten Ableitung des Regenwassers entweder im ganzen Stadtumfange als besonders in einzelnen günstig gelegenen Ortsteilen Gebrauch gemacht, um an Anlage- und Betriebskosten zu sparen.

Der Straßenbau soll überall mit dem Bau der planmäßigen unterirdischen Entwässerungsanlagen beginnen; nur ausnahmsweise kann die Herstellung der Straßen mit bloß oberirdischer oder irgend einer provisorischen Entwässerung als zulässig betrachtet werden. Daß die Neubauten gezwungen sein sollten, vorläufig und bis auf unbestimmte Zeit statt einer geordneten Entwässerung sich mit Abtritts- und Senkgruben und dergleichen zu behelfen, also den noch jungfräulichen Untergrund vielleicht sofort zu verderben, ist durchaus verwerflich, entspricht aber leider immer noch der Gepflogenheit mancher Städte. Der zweite Schritt des Straßenbaues ist die Erdarbeit, die Einschneidung oder Auftragung des Straßenkörpers. Einschnitte sind seltener als Dämme, denn erstere verlangen in der Regel die Abtragung des ganzen Baugeländes, während eine mäßige Tieferlage der letzteren keine Schwierigkeiten mit sich bringt, sogar die Abfuhr des Kelleraushubs erspart. Nach Abhebung und Fortschaffung des Mutterbodens soll nur völlig reiner Boden, womöglich Kies und Sand, zur Aufschüttung des Straßendammes benutzt werden[1]. Man ist indes oft genötigt, den in benachbarten Abträgen genommenen Feld- oder Felsboden zu benutzen und kann mitunter sogar die Anfuhr von Bauschutt und anderem Schutt nicht verhindern. Keinesfalls aber darf der Straßenanschüttungsboden faulende oder fäulnisfähige Stoffe, wie Stroh, Rasen, Kehricht, Haushaltungsreste, gewerbliche Abfälle u. s. w. enthalten[2]. Erreicht der Straßenbau ehemalige Ablagerungsstätten von Hausmüll und Straßenkehricht, so ist zu untersuchen, ob die Stoffe ihre Fäulnisfähigkeit verloren haben oder noch besitzen; im letzteren Falle ist die gänzliche Beseitigung oder gründliche Desinfektion der Faulstoffe sowohl im Straßenkörper als im Baugelände notwendig, wenn nicht vorgezogen wird,

[1] Siehe Sächsisches Allgemeines Baugesetz vom 1. Juli 1900, § 43.

[2] Freiburger Thesen des Deutschen Vereins für öffentl. Gesundheitspflege. D. Vierteljahrsschr. f. ö. G. 1886 Heft I.

Ferner: Maßregeln zur Erreichung gesunden Wohnens. D. Vierteljahrsschrift f. ö. G. 1890 S. 58.

solche Felder zu öffentlichen Anpflanzungen zu verwenden, wozu sie in erster Linie bestimmt werden sollten.

Gewässer. Die Reinhaltung der natürlichen Gewässer ist eine Forderung, welche nach anfänglicher Übertreibung, nunmehr in gemäßigten Grenzen, zugleich aber um so bestimmter und mit um so größerer Aussicht auf Erfolg erhoben wird.

Man wird die vom Stadterweiterungsplan berührten oder umschlossenen Wasserläufe, Wasserbecken, Bäche, Gewerbsgräben, Zierteiche, Flüsse, Seen und Meeresufer vor der Verunreinigung durch den städtischen Anbau am wirksamsten zu schützen vermögen, wenn man bei Ableitung aller Schutzwässer in unterirdischem Kanalnetz die natürlichen Gewässer nach Möglichkeit sichtbar und zugänglich erhält, wenn man also die Bebauung über dem Gewässer oder unmittelbar an demselben nur gestattet, wo die gewerbliche Benutzung es bedingt [1]. Schon in der voraufgehenden technisch-künstlerischen Entwicklung ist deshalb verlangt worden, Seen und Flüsse mit Uferstraßen und öffentlichen Pflanzungen einzufassen, kleinere Wasserläufe aber nicht in die Baublöcke einzuschließen, sondern in Straßen und öffentlichen Gärten unterzubringen. Im Straßenkörper werden sie zumeist einzuwölben sein und als willkommene Spülmittel für Schmutzkanäle dienen.

Meteor- und Grundwässer dürfen innerhalb der Städte in Bäche und Flußläufe münden, vorausgesetzt daß eine geregelte Straßenreinigung die allzustarke Verunreinigung der Niederschlagswässer hintanhält. Die eigentlichen Schmutzwässer dürfen erst außerhalb der Stadt dem Flusse übergeben werden, im Bedürfnisfalle nach vorheriger Klärung oder Reinigung. Wann das Bedürfnis vorliegt, kann nur von Fall zu Fall entschieden werden; das Verhältnis der Menge der einzuführenden Schmutzteile zur Wassermenge des Flusses bei niedrigem Wasserstande ist hierbei entscheidend. Große Städte haben Kläranstalten (Niederschlagsbecken) oder künstliche Reinigungsanlagen herzustellen, auch wenn sie an großen Flüssen liegen; von kleinen Städten, die ihre Kanalwässer in große Flüsse entleeren, besondere Klärung oder Reinigung zu fordern, würde übertrieben sein und unter Umständen die Kanalisation selbst verhindern. Anerkannte Grenzen sind auf diesem Gebiete bisher weder durch die Wissenschaft noch durch die Erfahrung gezogen worden. Vortrefflich wird die Behandlung der einschlägigen Fragen geregelt durch den Erlaß der preußischen Ministerien über die Fürsorge für Reinhaltung der Gewässer vom 20. Februar 1901 [2].

---

[1] J. Stübben: Städtebau S. 210 ff. Ferner: Deutsche Bauzeitung 1880 S. 434.

[2] Vergl. Centralblatt für allgem. Gesundheitspflege, Bonn 1901 S. 182 ff.

Wasserversorgung. Die künstliche Wasserversorgung ist in neuen Stadtteilen unentbehrlich für Trink-, Koch- und Nutzzwecke, da der städtische Untergrund auch bei den besten Bestrebungen zur Reinhaltung des Bodens ein gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser nicht zu liefern vermag. Die einheitliche Versorgung mit tadellosem Wasser aus einer oder mehreren, reichliche Mengen zu allen Jahreszeiten darbietenden Bezugsquellen ist der getrennten Versorgung mit gutem Trink- und minder gutem Nutzwasser weitaus vorzuziehen, weil die getrennte Verwendung nicht gewährleistet und auch das nicht zum Genuß bestimmte Wasser gesundheitsschädlich werden kann. Bei der Feststellung des Stadterweiterungsplanes kommen die Maßnahmen zur Wasserversorgung in Betracht, weil für die Unterbringung der Leitungen und Behälter, der Lauf- und Springbrunnen, für die Spülung der Zierteiche und Kanäle u. s. w. Sorge zu tragen ist.

Licht. Auf die Lichtversorgung ist der Stadtbauplan von Einfluß durch die Festsetzungen über Breite und Richtung der Straßen und über Größe und Gestalt der Baublöcke.

Wie schon im vorigen Abschnitt erwähnt, ist für die Bestimmung der Straßenbreite zunächst der zu erwartende Verkehr, dann aber die Rücksicht auf die Gesundheit maßgebend; letztere allein ist entscheidend in Straßen, welche nur dem Verkehr der Anwohner dienen (Wohnstraßen). Und zwar ist die Breite der Straße hygienisch nur von Bedeutung im Hinblick auf die Gebäudehöhe; denn in unbebauten Fluren wird man gesundheitlich dem schmalen Pfade vor dem breiten Wege den Vorzug geben, weil letzterer mehr Staub und Schmutz zu erzeugen imstande ist. Die vom Verkehr verlangten oder aus Schönheitsrücksichten angeordneten Straßenbreiten, die nach dem vorigen Abschnitt in der Regel zwischen 7 und 70 m schwanken, bedürfen in ihren unteren Maßen der Ergänzung aus Gesundheitsrücksichten, sowohl was die unmittelbaren Sonnenstrahlen als was das diffuse Licht der Atmosphäre betrifft.

Die Besonnung der Gebäude und der Eintritt der Sonnenstrahlen in dieselben ist von hervorragender gesundheitlicher Bedeutung, weil die direkten Lichtstrahlen auf die Lebensvorgänge innig einwirken[1]. Nachteile der Nichtbesonnung sind niedrige Wandtemperaturen und deshalb die Behinderung der Wasserverdunstung und die Kondensierung des Wasserdampfes, erschwerter Luftwechsel durch solche feuchten Wände und Begünstigung der Pilzbildung[2].

---

[1] Vgl. Löffler in Weyls Handbuch der Hygiene, Bd. 1 Seite 690.

[2] Vgl. C. Flügge: Anlage von Ortschaften (in Pettenkofer u. Ziemßens Handbuch der Hygiene und der Gewerbekrankheiten), Leipzig 1882. Ferner: Hüppe, in Weyls Handbuch der Hygiene, Bd. 4.

Aber es ist nicht möglich, allen Straßen eine solche Richtung und Breite zu geben, daß alle Außenwände genügend besonnt werden. Nordsüdstraßen müßten, um an Wintertagen allen Gebäudewänden eine mindestens zweistündige Besonnung zu sichern, nach Clément[1] in unserer geographischen Breite 47 m breit sein, was wirtschaftlich unerreichbar uud auch gesundheitlich aus anderen Gründen unerwünscht ist. Nordsüdstraßen haben aber ferner den Nachteil, daß die zu ihnen quer gerichteten Westoststraßen während des Winterhalbjahrs nur einer Häuserreihe Sonnenstrahlen zuführen. Daraus folgt, daß überhaupt die zu den Himmelsrichtungen diagonal gerichteten Straßen die besseren, beiden Straßenseiten zeitweilig zu gute kommenden Besonnungsverhältnisse herbeiführen[2]. In Wirklichkeit aber wirken Verkehrs- und Bebauungsinteressen so entscheidend auf die Wahl der Straßenrichtungen ein, daß Gesundheitsrücksichten zumeist nur bei der Aufteilung größerer, von Verkehrsstraßen umzogener Blöcke für die Orientierung der Straßen maßgebend sein können. Jules Arnould[3] kommt zu dem Schlusse, die Orientiernng sei fast gleichgültig, wenn nur Straßenbreite und Gebäudehöhe in gutem Verhältnis stehen. Die Beschränkung der Gebäudehöhe und der Stockwerke, die Innehaltung hinreichender Gebäudeabstände (namentlich bei offener Bauweise) und die Wahrung hinreichend großer Hofräume, endlich die geschickte Anordnung der Hausgrundstücke in Bezug auf Anbauten, Flügel- und Quergebäude, sind deshalb zur Erzielung genügender Besonnung und zur Verhütung notwendiger Fenster in reiner Nordlage wichtigere Maßnahmen als die Orientierung der Straßen[4]. Für gewisse gewerbliche und künstlerische Beschäftigungen ist übrigens die reine Nordlage erwünscht.

Dagegen ist die reichliche Versorgung aller Räume mit dem diffusen Licht der Atmosphäre von großer praktischer Bedeutung. Und zwar wird verlangt, daß in alle Räume das atmosphärische Licht unter einem Winkel

---

[1] Sechster internationaler Kongreß für Hygiene und Demographie zu Wien 1887 Heft 11. Mittel, die Gebäude mit Sonnenlicht und Sonnenwärme zu versorgen, Berichte von E. Clément und E. Trélat.

[2] A. Vogt: Über die Richtung städtischer Straßen nach der Himmelsgegend, Zeitschrift für Biologie 1879 S. 319.

F. v. Gruber: Die Versorgung der Gebäude mit Sonnenwärme und Sonnenlicht, Wochenschrift des österr. Ing.- u. Arch.-Vereins 1888, S. 261 ff. Ferner: Münchener Thesen bei Flügge, Hygiene der Ortschaften S. 24.

[3] Jules Arnould: Hygiène urbaine, Bd. 3 S. 54 der Encyclopédie d'hygiène par Dr. Jules Rochard, Paris 1891.

[4] Vergl. O. Gruner: Gesundheit und Behagen in unsern Wohnhäusern, S. 36.

von höchstens 45 Grad eintreten soll, daß also die einem notwendigen Fenster in einem gewissen Abstand gegenüberstehende Gebäudewand nicht höher sich erheben soll, als dieser Abstand breit ist. Daraus folgt die Regel, daß die Straßenbreite (oder Hofbreite) nicht kleiner sein soll als die Gebäudehöhe. Leider läßt sich diese Forderung für Höfe aus anderen Gründen nicht streng durchführen; auch pflegt man in alten Stadtteilen die Haushöhe noch 2 oder 3 m größer zuzulassen als die Straßenbreite; in neuen Stadtteilen aber ist der Satz anerkannt, daß die lichte Breite der Straßen nicht geringer sein darf als die Gebäudehöhe, beziehungsweise daß letztere die lichte Straßenbreite nicht übersteigen darf. Mag somit beispielsweise die Verkehrsbreite einer Straße von 7 m unter Umständen ausreichen, so sind neben derselben mindestens Vorgärten von je 3 m Tiefe beiderseits oder von 6 m einerseits notwendig, um Wohnhäuser von 13 m Höhe errichten zu können.

Da die lichtgebende Straßenbreite durch Gesimsvorsprünge, Balkone, Erker u. s. w. eingeschränkt wird, so ist es gerechtfertigt, diese in ihrer Ausladung angemessen zu beschränken. Auch ist es durchaus sachgemäß und auch aus künstlerischen Gründen empfehlenswert, die Linien, welche die Straßenlichtbreite begrenzen, so zu bestimmen, daß überhaupt kein Gebäudeteil in dieselbe vorspringen darf, daneben aber für das eigentliche aufgehende Mauerwerk eine zurückliegende Linie derart festzusetzen, daß der Raum zwischen der Baulinie und der Lichtlinie zur Aufnahme aller Bauvorsprünge dient[1].

Luft. Wenn die Straßenbreite zur Verteilung des diffusen Lichtes der Atmosphäre nach vorstehendem ausreichend bemessen ist, so genügt sie auch für die Luftversorgung. Aber der Luftwechsel auf den Straßen erfordert außerdem die Vermeidung einer allzu winkeligen und krummen Straßenanlage, um die Bildung stagnierender Luftmengen zu verhüten, und die Unterbrechung des Straßennetzes durch freie Plätze und bepflanzte Flächen, um durch Vorräte reinerer Luft einen beständigen Ausgleich der Atmungsluft herbeizuführen[2]. Die Einzelanordnung von Verkehrs-, Architektur- und Marktplätzen richtet sich nach anderen Rücksichten als gesundheitlichen; aber ausschließlich sanitären Zweck verfolgen die gärtnerisch bepflanzten öffentlichen Plätze (Gartenplätze), von welchen später die Rede sein wird.

---

[1] Vergl. R. Baumeister: Stadterweiterungen 1876 Seite 280. Allg. Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900, § 97. Ferner: Österr. Ing.- u. Arch.-Verein, Grundlagen für die Verfassung einer Bauordnung für die Stadt Wien, §§ 19, 20 u. 21 und Seite VII. Endlich Th. Göcke in der D. Bauzt. 1901 S. 235.

[2] Otto Lasne: Freie Plätze im Stadterweiterungsgebiet. Selbstverlag München 1899.

Wie das Winkelige und Krumme, so kann auch die gerade Straßenrichtung übertrieben werden. Nicht bloß in künstlerischer Beziehung, wie bereits erörtert, sondern auch gesundheitlich erregen allzu lange gerade Straßen Bedenken, namentlich wenn sie den Ost- oder Nordwinden Einlaß gewähren und den Staub breiter leerer Flächen dem Spiel der Winde preisgeben. Die Schattenlosigkeit und das den Geist und Körper ermüdende Einerlei in derartigen Straßen sind ferner Umstände, welche lehren, daß die Vermeidung der langen, geraden Linien sowie die Abwechslung des Breiten und Schmalen, des Graden und Krummen auf hygienischem Gebiete dieselbe Rolle spielt wie auf künstlerischem

Genügende Luftmenge und hinreichender Luftwechsel innerhalb der Blöcke ist zum einen Teil durch die Bauordnung, aber zum anderen Teil durch den Stadtbauplan zu sichern, indem die Blöcke in zweckdienlichen Abmessungen festgesetzt werden und gegebenenfalls die Verbauung derselben durch rückwärtige Baulinien und durch die Vorschrift der offenen Bauweise geschützt wird. Über die Abmessungen wurde schon im vorigen Abschnitt gesprochen: für Arbeiterwohnungen sind 36—40 m, für Miet- und Geschäftshäuser 50—70 m, für Privathäuser (mit Gärten) 70—90 m, für vornehmere Villen und gewerbliche Anlagen 90—150 m tiefe Blöcke angezeigt. Um in einem tiefen, geräumigen Block das Freihalten der Innenfläche zu sichern, giebt es drei Mittel: Privatvertrag, Feststellung einer rückwärtigen Baulinie und Vorschrift offener Bauweise. Die rückwärtige Baulinie ist in den meisten deutschen Staaten als solche unbekannt; mittelbar wird indes in mehreren Städten das Freihalten des Blockinnern dadurch gesichert, daß die Bautiefe, d. h. der Abstand der hintersten Gebäudeteile von der Straße in der Bauordnung durch ein bestimmtes Grenzmaß eingeschränkt ist. Im Königreich Sachsen ist dagegen die rückwärtige Baufluchtlinie förmlich eingeführt durch das Allgemeine Baugesetz[1] vom 1. Juli 1900, dessen Artikel 18[k] lautet: „Die erforderlichen Höfe und Gärten im Innern eines Baublocks sind durch Vorschriften über deren Ausdehnung und Lage, nötigenfalls durch Festsetzung rückwärtiger Baufluchtlinien sicherzustellen."

Die Vorschrift der offenen Bauweise geschieht in Preußen durch einfache Orts- oder Bezirks-Polizeiverordnung; in anderen Staaten ist landes- oder ortsgesetzliche Festsetzung nötig. Sie hat zum Gegenstande

---

[1] A. Rumpelt: Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900, Leipzig bei Roßberg & Berger 1900. Ferner: Technisches Gemeindeblatt 1900 S. 267.

wesentlich die Festlegung des Bauwichs, d. h. eines dem Nachbargrundstück entlang laufenden Seitenstreifens von bestimmter Breite, welcher nicht bebaut werden darf; gleichzeitig wird gewöhnlich die Baudichtigkeit und die Bauhöhe beschränkt[1]. Weitere Erörterungen hierüber finden sich in der Abhandlung über die „Bauordnung".

Pflanzungen. Die vorteilhafte gesundheitliche Wirkung von Baum- und Gartenpflanzungen im Bereich der städtischen Bebauung beruht darauf, daß die Pflanzen die Atmungsluft verbessern, die Niederschlagsfeuchtigkeit behufs späterer Wiederverdunstung zurückhalten, die Staubentwicklung vermindern, grelles Licht mildern, Schatten spenden, den Untergrund reinigen[2], namentlich aber auf Auge und Gemüt einen wohlthuenden, beruhigenden Eindruck ausüben. Wie schon im vorigen Abschnitte erwähnt, hat man zu unterscheiden Straßenbepflanzung, Platzbepflanzung und selbständige Gartenanlagen[3]. Zur Straßenbepflanzung können in gewissem Sinne auch die Vorgärten gerechnet werden, die bei einer normalen Tiefe von 3—10 m für Wohnhäuser (nicht Geschäftshäuser) und Straßen gleich angenehm sind. Gesundheitlich von größtem Werte sind mit Baumreihen bepflanzte Kinderspielplätze und ferner diejenigen Gartenplätze, welche als geschlossene Anlagen umfriedigt, von Spazierwegen durchzogen und mit Ruhesitzen ausgestattet sind. Solche „Erholungsplätze", etwa 1500—5000 qm groß, nach dem Vorbilde der englischen „Squares" in mehrfacher Anzahl durch ein Stadtviertel verteilt, verleihen demselben sowohl für den dort Wohnenden als für die dort Erholung Suchenden eine hohe gesundheitliche Annehmlichkeit[4]. Größeren Bevölkerungsmengen kommen die selbständigen Parkanlagen zu gute, sei es daß sie als Stadtgärten im Innern des Bebauungsfeldes oder als Stadtwälder außerhalb desselben, sei es daß sie als landschaftlich verschönerte Spazierwege Gelegenheit zur Bewegung im Freien, zum Naturgenuß und zum geselligen Vergnügen gewähren. Als Durchschnitt zahlreicher

---

[1] Vergl. W. Franz: Die Stadterweiterung von Stuttgart, Techn. Gemeindeblatt 1900 S. 81. J. Stübben: Die weiträumige Bauweise im Stadterweiterungsgelände zu Stuttgart, D. Vierteljahrsschrift f. ö. Ges., 1900 S. 537. K. Hardenberg: Villenkolonien und Terraingesellschaften in München, Süddeutsche Bauzeitung 1900 S. 353 ff. Ferner: Landhausgruppen Amalienpark und Elisabethweg, Deutsche Bauzeitung 1897 S. 65 ff. Vergl. auch Sächs. Allgem. Baugesetz vom 1. Juli 1900 § 18 g und i und § 94.

[2] Vergl. Centralblatt der Bauverwaltung 1895 S. 94.

[3] Vergl. J. Stübben: Städtebau S. 439—513.

Ders.: Städtische Pflanzungen auf Straßen, freien Plätzen und in öffentlichen Parkanlagen, Centralbl. f. allg. Gesundheitspflege, 1891 S. 380.

[4] Vergl. A. Alphand: Les Promenades de Paris, Paris 1867—1873.

Städte, welche auf ihren Besitz an öffentlichen Pflanzungen untersucht wurden, ergab sich auf den Einwohner 2 qm Straßen- und Platzbepflanzung, sowie ebenfalls 2 qm öffentliche Parkanlage, zusammen also 4 qm; als Mindestmaß sind 3 qm zu betrachten. Bei einer Durchschnittsbevölkerung von 333 Personen auf dem Hektar oder 30 qm Stadtfläche für den Einwohner findet sich somit ein Mindestverhältnis der bepflanzten Flächen zum Gesamtgelände wie 1 : 10, was für die Stadterweiterungspläne zu beachten ist. Man kann es als einen ungefähren Anhalt betrachten, daß von 100 ha Stadtgelände etwa 35 ha auf unbepflanzte Straße und Plätze, 10 ha auf Pflanzungen, 45 ha auf Baublöcke entfallen. Die bayrische Regierung verlangt mit Recht als äußerstes Minimum, daß auf selbständige Gartenplätze und öffentliche Parkanlagen fünf Prozent des Geländes verwendet werden.

Fabrikbezirke. Wie die öffentlichen Pflanzungen die Annehmlichkeit des Wohnens und das Wohlbefinden der Bevölkerung steigern, so giebt es viele öffentliche und private Betriebe, die ihre Nachbarschaft hinsichtlich der Gesundheit und Behaglichkeit des Wohnens benachteiligen; Lärm, Ausdünstungen, Fabrikationsabgänge, der Verkehr zu und von der Betriebsstätte — alles dies kann empfindlichen Naturen gesundheitsschädigend sein, wird aber von allen als lästig empfunden. Dazu gehören Schlachthöfe, Seuchenanstalten, Irrenhäuser, Friedhöfe, Kanalwasser-Reinigungsanlagen, sodann aber manche gewerbliche Privat-Niederlassungen. Die Forderung der Hygiene geht deshalb dahin, daß in bestimmten, genau umgrenzten Wohnbezirken derartige Anlagen lästiger Art überhaupt nicht zugelassen werden[1]. Um dies durchführen zu können, muß aber andererseits für die Schaffung solcher Stadtviertel gesorgt werden, wo Gewerbebetriebe aller Art ohne Beschränkung oder mit den unentbehrlichen gesundheitlichen Sicherheitsmaßregeln ihren Platz finden; durch entsprechende Straßen- und Blockteilung, Bahnanschlüsse, Wasserverkehr u. dergl. sind solche Fabrikbezirke zu begünstigen, um die reinen Wohnviertel vor Belästigung zu bewahren.

Alte Stadtteile. In den meisten alten Stadtteilen haben bei der Anlage und dem Ausbau derselben die hier erörterten hygienischen Forderungen keine volle Berücksichtigung gefunden; ja, oft sind die gesundheitlichen Zustände so wenig befriedigend, daß behördliche Eingriffe unumgänglich sind. Der wachsende Verkehr einerseits, die steigende Wohndichtig-

---

[1] Lent: D. Vierteljahrsschrift f. öff. Gesundheitspflege, Bd. 21 S. 42 ff. Farkas: Das Problem der Fabrikstadtteile d. V. f. ö. G., 1900 S. 459. Ferner vergl. Sächs. Allg. Baugesetz vom 1. Juli 1900 § 86.

keit andrerseits verlangen einschreitende Maßregeln; so sieht man fast überall dort, wo die Stadt sich nach außen stark erweitert, das Innere in der Umgestaltung begriffen. Durch Fluchtlinienfestsetzung wird dafür gesorgt, daß die in einer Straße entstehenden Neubauten zurücktreten müssen, um Raum für Verkehr, Luft und Licht zu schaffen; aber die Wirkung solcher Fluchtlinien an alten Straßen läßt gewöhnlich lange auf sich warten. Durch Aufhöhung der Straßen und Ufer wird die Überschwemmungsgefahr abgehalten oder gemildert, durch Kanalisation das Grundwasser gesenkt und die Schmutzwässer abgeleitet, verunreinigte Wasserläufe werden durch Abfangung der Schmutzzuflüsse und durch Verlegung in den öffentlichen Grund in sauberen Zustand gebracht, gutes Wasser und abendliche Beleuchtung werden überallhin verteilt. Wo die allmähliche Umgestaltung und Erweiterung einer alten Straße zu lange Zeit erfordert, greift die Gemeinde mit Hilfe freihändiger Ankäufe oder auf dem Wege der Enteignung ein, um die Verbesserung zu beschleunigen. Hinderliche Gebäude werden niedergelegt, neue Straßen durchgebrochen; so wird auch das Innere verbauter Blöcke aufgeschlossen und einer sachgemäßen Neubebauung entgegengeführt. Freie Plätze werden bepflanzt; gesundheitsschädlichen oder lästigen Gewerbebetrieben werden die entsprechenden Beschränkungen und Abhilfemaßregeln auferlegt. Nicht bloß das gesundheitswidrige Bauen, auch das gesundheitswidrige Wohnen wird bekämpft. Ganze ungesunde Stadtteile sind, selten in Deutschland[1], oft in England[2], Belgien[3] und Italien[4], in der Schweiz[5], in Ungarn[6] unter

[1] Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, von Baumeister, Classen und Stübben, Berlin bei E. Toeche. 1897 S. 55 ff. Zur Sanierung Hamburgs, Techn. Gemeindeblatt 1900 S. 33 und 53 ff. Siehe auch Mitteilungen von Olshausen und Meyer über dens. Gegenstand auf der Trierer Versammlung des D. Vereins f. öff. Gesundheitspflege, D. Vierteljahrsschrift f. ö. G. 1901 Heft I S. 193—200. Höpfner: Verbesserung der Verkehrs- und Gesundheitsverhältnisse durch Niederlegung alter Stadtteile, Techn. Gemeindeblatt 1900 S. 163 u. 181 ff.

[2] Olshausen und Reincke: Über Wohnungspflege in England und Schottland, D. Vierteljahrsschr. f. ö. Ges. 1897 S. 195 ff. Thomas Blashill: Über die Niederlegung eines größeren, ungesunden Stadtteils in London und die Errichtung neuer Arbeiterwohnungen auf dem Gelände. Vortrag auf dem internationalen hygienischen Kongreß zu Budapest 1894. Endlich: Olshausen, Zur Sanierung der Städte, Techn. Gemeindebl. 1900 Nr. 19 u. 20.

[3] Ch. Buls: Esthétique des villes, Brüssel 1894 S. 38. J. Stübben: Hygiene des Städtebaus (Teil von Weyls Handbuch der Hygiene), S. 441 ff. Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, von Baumeister, Classen und Stübben, S. 97 ff.

[4] Die Umlegung wie vor., S. 91 ff.

[5] Die Umlegung wie vor., S. 86 ff.

[6] Die Umlegung wie vor., S. 83 ff.

behördlichem Zwang niedergelegt und durch gesundere und zweckmäßigere Bauanlagen ersetzt worden.

Dies ist die ungefähre Übersicht über die zur Verbesserung alter Stadtteile angewandten und anzuwendenden Maßregeln, deren Zweck im allgemeinen der ist, die bauhygienischen Verhältnisse der alten Stadt nachträglich demjenigen Zustande ähnlich zu machen, den wir für unsere neuen Stadtteile nach der heutigen Anschauung der öffentlichen Gesundheitspflege anstreben [1]. Die Gesetzgebung in den meisten deutschen Staaten erleichtert diese Aufgabe nicht; im fünften Abschnitt werden wir hierauf zurückkommen.

IV. Wirtschaftlich-sociale Entwicklung.

Bodenfrage. Die wirtschaftliche und die sociale Entwicklung des Stadterweiterungswesens, wie des Städtebaus überhaupt, beruhen im wesentlichen auf der Bodenfrage, und die socialen Erscheinungen sind mit den wirtschaftlichen Vorgängen so eng verknüpft, daß sie nur gemeinsam betrachtet werden können. Die bauliche Gestaltung ist abhängig von der Behandlung, dem Werte und der Ausnutzung des Bodens: aus den Boden-

Th. Weyl: Die Assanierung Neapels, D. Vierteljahrsschr. f. öff. Gesundheitspflege, 1894 Heft 2.

J. Stübben: Der Umbau der Stadtmitte in Florenz, D. Bauztg. 1893 S. 34.

Ders.: Gesundheitliche Verbesserungen baulicher Art in italienischen Städten, Bonn bei E. Strauß, 1895. Abdruck aus dem Centralbl. für allgem. Gesundheitspflege 1895.

[1] Vergl. auch im allgemeinen: Die Verhandlungen des Deutschen Vereins f. öffentl. Gesundheitspflege in München (Deutsche Vierteljahrsschr. f. öff. Gesundheitspflege, 1876 Heft I), in Freiburg i. B. (ebendaselbst 1886 Heft I), in Straßburg (1890 Heft I), in Würzburg (1894 Heft I), in Magdeburg (1895 Heft I), in Stuttgart (1896 Heft I) und in Trier (1901 Heft I).

Ferner: Encyclopédie d'hygiène et de médecine publique par J. Rochard, 3. Band.

R. Baumeister: Deutsche Zeit- und Streitfragen, Heft 7. Moderne Stadterweiterungen, Hamburg bei F. F. Richter, 1887.

J. Stübben: Hygienische Grundsätze für die Erweiterung und den innern Ausbau der Städte. Vortrag auf dem internationalen hygienischen Kongreß zu London 1890.

Peters: Die Hygiene im Städtebau unter besonderer Berücksichtigung der Bebauungspläne und der Zonenbauordnungen, Techn. Gemeindebl. 1898 S. 81 ff.

Nußbaum: Die Durchführbarkeit der offenen Bebauung, Techn. Gemeindeblatt 1898 S. 133.

fragen entspringen die Baufragen. Und umgekehrt beeinflußt die herrschende Bauart in entscheidender Weise den Wert des Bodens, seine rechtliche Behandlung und praktische Verwendung.

Wertsteigerung. Das Land in der Stadtumgebung, auf welches der städtische Anbau sich von Jahr zu Jahr weiter ausdehnt, ist in einer beständigen Wertsteigerung begriffen[1]. Bei einem bebauten Grundstück bildet die Wohnrente, d. h. der Überschuß der Miet-Einnahme über die Verzinsung und Tilgung des Bauwertes zuzüglich der Unterhaltungskosten und öffentlichen Abgaben, den Maßstab für die Bestimmung des Bodenwertes. Je nach der Annehmlichkeit der Lage und der Stärke des Verkehrs ist dieser Überschuß groß, also der Bodenwert hoch. Für ein Grundstück, welches keine Aussicht hat, baulich ausgenutzt zu werden, bildet den Wertmesser die landwirtschaftliche Rente. So finden sich die Grenzen, innerhalb derer die beständige Wertsteigerung sich vollzieht. Die Wahrscheinlichkeitsrechnung, wie lang es dauern wird, bis ein Grundstück durch Bebauung eine Wohnrente erbringt und wie hoch diese Wohnrente sein wird, ergiebt den Wert der Grundstücke in der Stadtumgebung. Die Bodenspekulation ist es, welche die Wahrscheinlichkeitsrechnung anstellt und aus der größeren oder geringeren Stichhaltigkeit der Rechnung, also aus der persönlichen Fähigkeit oder dem persönlichem Glück, den Gang der Entwicklung vorher richtig einzuschätzen, Nutzen zieht. Es wäre falsch, diese Spekulation an sich zu verurteilen; ihr fällt im Stadterweiterungswesen, wie im Wirtschaftsleben überhaupt, die Aufgabe zu, die Bestände auszugleichen, die fehlenden Angebote heranzuziehen, den Überfluß aufzunehmen und den Mangel zu ergänzen[2]. Nicht die Spekulation an sich gilt es zu bekämpfen, sondern ihre Auswüchse. Diese bestehen in der Beschränkung des Marktes statt der Bedienung desselben, in der Hinderung der Bauthätigkeit statt ihrer Förderung, in der Lahmlegung des Wettbewerbs, in der Monopolbildung, im Bodenwucher.

An sich ist es gleichgültig, wer die Eigentumsträger des Baulandes in der Stadtumgebung sind, ob es ererbter Besitz, ob es eine Ware im geschäftlichen Verkehr, ob es Eigentum der Gemeinde oder des Staates ist. Bei keiner der verschiedenen Arten von Eigentumsträgern ist der Mißbrauch ausgeschlossen, sie alle sind der Freude an der Preissteigerung zugänglich. Weder das mühelose Ersitzen großen Gewinnes durch Festhalten am alten Besitze bis zur Erreichung der vollen Wohnrente, noch das Ausschlachten von Bau-

[1] Vergl. Rudolf Eberstadt: Städtische Bodenfragen, Berlin bei Karl Heymann 1894.

[2] Vergl. Rudolf Eberstadt a. a. O. S. 13.

land durch eine kurzsichtige Gemeindeverwaltung oder einen geldhungerigen Fiskus verdienen grundsätzlich den Vorzug vor der auf Gewinn bedachten, privatgeschäftlichen Bodenspekulation. Im Gegenteil muß unter Umständen die solide, kaufmännische Geschäftsgebarung als die vorteilhafteste Art betrachtet werden, wie das Bedürfnis an Baugrund befriedigt und wie die allmähliche Wertsteigerung des Bodens vielen nutzbringend werden kann. Leider aber sind die oben erwähnten Auswüchse bei der raschen Ausdehnung unserer Städte vielerorts sowohl im privaten als leider auch im öffentlichen Besitz so zahlreich und verderblich geworden, daß der Ruf nach Gegenmaßregeln seit Jahrzehnten erhoben und immer lauter wird. Dieselben beziehen sich eines Teils auf die Behandlung des unbebauten Landes, anderenteils sind es Maßregeln in Bezug auf die Bebauung.

Bodenerwerb seitens der Gemeinden. Als ein wirksames Mittel, die Mißbräuche der Bodenspekulation zu bekämpfen, wird den Gemeinden empfohlen, in möglichst ausgedehntem Maße Land in ihrem Erweiterungsgebiete selbst zu erwerben, zu parzellieren und zur Bebauung zu bringen[1]. Allein es darf nicht verschwiegen werden, daß dies die Festlegung eines großen Kapitals bedingt, und daß recht viel kaufmännisches Talent dazu gehört, vorteilhaft anzukaufen, damit nicht die aus Steuern zu deckenden Zinsen eine drückende Last werden und die Gemeinde nötigen, ihrerseits ebenso Bodenwucher zu treiben wie andere. Bei klugem und vorsichtigem Vorgehen aber ist in der That der Landbesitz in der Hand der Gemeinde das beste Mittel, um a) durch sachgemäße Verkäufe preismäßigend zu wirkend und b) durch sachgemäße Bebauungsvorschriften ein gutes Beispiel zu geben. Liegt in einem Stadterweiterungsgebiete beträchtlicher fiskalischer Landbesitz, so würde die angegebene Gemeindethätigkeit nur dann von Erfolg sein, wenn auch der Fiskus auf den Bodenwucher verzichtet und, befreit von der Enge des Ressortvorteils, in social nützlichem Sinne sein Bauland verwertet. Dabei hat der eigene Grundbesitz der Gemeinde wie des Staates den weiteren

[1] Vgl. Roscher: Finanzwissenschaft § 158 A. 3. Baumeister: Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen, D. Vierteljahrsschr. f. öff. G., 1894 S. 37 ff. Oskar Muser: Die sociale Frage, 1891 S. 126, 129, 130. Adickes: Vortrag über die Wohnungsfrage und die städtischen Verwaltungen S. 31 in dem Bericht über die erste Versammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Frankfurt a. M. am 23. April 1900. W. Franz: Die Aufgaben der Gemeinden in der Wohnungsfrage, Centralblatt für allgem. Gesundheitspflege, Bonn 1901 S. 10—14 und Techn. Gemeindeblatt 1900 S. 260. Kommunale Bodenpolitik, Techn. Gemeindeblatt 1879 S. 375.

Vorteil, daß für behördliche öffentliche Bauten nicht Privatgrundstücke mit Mühe und für hohe Preise zu erwerben sind, was zum Emporschnellen der Bodenpreise einen regelmäßigen Anreiz zu bilden pflegt.

Erbpacht. Wenn aber auch Gemeinde und Staat ihr Eigenland zu angemessenen Bedingungen der Bebauung entgegenführen, so besteht keineswegs eine Sicherheit, daß von nun an in der Hand der Privaten der Besitz vor aller Preistreiberei dauernd geschützt sei. Um das verkaufte Land denjenigen Wohnzwecken zu erhalten, für welche die Verkäufer es bestimmten, empfiehlt deshalb Adickes die Einführung der Erbpacht in Anlehnung an das englische Leasehold-System. Er sagt: Ein Verkauf ohne beschränkende Klauseln dient lediglich der Spekulation, und sehr einengende Klauseln würden die Unverkäuflichkeit herbeiführen. Daher der Gedanke an eine Vererbpachtung städtischen Geländes, die durch das Erbbaurecht im bürgerlichen Gesetzbuch eine feste Grundlage gewonnen hat. Wenn dies in größerem Maßstab gelänge, so würden manche Übelstände beseitigt und zugleich die Bauenden von der Notwendigkeit der Kapitalbeschaffung für den Grunderwerb entbunden werden[1].

Um das in der Privatspekulation befindliche Baugelände preiswert und den Grundstücksmarkt reich zu halten, stehen der Gemeindeverwaltung noch mehrere andere Wege offen, welche gleichzeitig beschritten werden müssen, da sie einzeln nicht zum Ziele führen. Zum Teil liegen sie auf baulichem Gebiete und werden nachher besprochen werden, zum andern Teil betreffen sie die reine Bodenpolitik; dahin gehören Eingemeindung von Vororten, Steuermaßregeln, Umlegung, Zusammenlegung, Enteignung.

Eingemeindung. Das frühzeitige Eingemeinden von Vororten erleichtert die Ausdehnung der Stadt, erweitert den Geländemarkt und verhindert das Entstehen jener mißlichen Grenzschwierigkeiten und Eifersüchteleien, welche auf die Dauer die Ansiedelung erschweren und das Wohnen verteuern.

Steuerpolitik. Die Grund- und Gebäudesteuer nach dem Maßstabe des Ertrages, wie sie in Preußen und andern Staaten besteht, ist für städtische Verhältnisse ungeeignet; sie trifft die bebauten Grundstücke und gerade

---

[1] Vergl. Adickes a. a. O. S. 31. Ferner Adickes: Vortrag auf der Trierer Versammlung des Deutschen Vereins für öff. Gesundheitspflege, D. Vierteljahrsschr. f. ö. G. 1901 Heft I S. 185/192.

Ferner: Damaschke, Vom Gemeindesocialismus, Berlin 1900 S. 83 ff. Eschenbach: Die finanzielle Frage des Erbbaurechts, Deutsche Volksstimme 1901 Nr. 4 und 5. Die ersten Versuche mit dem Erbbaurecht auf städtischem Grund und Boden sollen jetzt in Frankfurt a. M. und Leipzig gemacht werden. Vergl. Aufsatz von Dr. v. Mangoldt in der Socialen Praxis 1901 Nr. 38 S. 953 ff.

die kleinsten Wohnungen am schärfsten, während sie die Spekulations-Baugrundstücke frei oder fast frei läßt. Zu empfehlen ist dem gegenüber, abgesehen von der steuerlichen Entlastung der Gebäude und des Grundeigentums überhaupt, die abgestufte Besteuerung der Grundstücke und Gebäude nach dem gemeinen Wert [1]. Die unbebauten Spekulationsländereien werden dann ihrem Werte entsprechend herangezogen und unter Umständen auf den Markt gebracht, namentlich wenn unbebaute Grundstücke prozentual stärker besteuert und die kleineren bebauten Grundstücke entsprechend entlastet werden [2]. Nach den Eigentümlichkeiten jeder Gemeinde kann für diese Besteuerung nach dem gemeinen Wert die einer verständigen Boden- und Baupolitik entsprechende Skala gefunden werden. Das Preußische Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 und das Königlich Sächsische Allgemeine Baugesetz vom 1. Juli 1900 (§ 78) geben den Gemeinden die nötige Freiheit für dieses Vorgehen.

Auch eine Wertzuwachssteuer hat man in Vorschlag gebracht [3]. Sie würde die unverdienten Gewinne treffen, die oft infolge von besonderen Aufwendungen der Gemeinde oder des Staates den Besitzern zufallen, und sie würde den Anreiz zum Festhalten der Baugrundstücke bis zur Erlangung eines übertrieben hohen Preises beträchtlich herabmindern können. Die im Preußischen Kommunalabgabengesetz vorgesehene Bauplatzsteuer hat sich wegen ungenügender Kennzeichnung des Steuerobjekts nicht bewährt [4].

---

[1] Vergl. Brandts Bericht im Niederrhein. Verein für öff. Gesundheitspflege, Centralblatt für allgem. Gesundheitspflege, Bonn 1901 S. 20. Auch Adickes: D. V. f. ö. G., 1901 S. 183.

[2] Vergl. W. zur Nieden: Die zweckmäßige Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer als Gemeindesteuer, Techn. Gemeindebl. 1900 S. 177 ff.

[3] Vergl. hierzu Damaschke: Vom Gemeindesocialismus, Berlin 1900 S. 60 ff. und S. 152/153. Ferner: M. Brandts, Centralbl. f. allg. Gesundheitspflege, 1901 S. 25. Vergl. auch: Die kommunale Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses in England, von Ch. Hallgarten, Stuttgart bei Cotta, 1899.

[4] Die vom Bund der deutschen Bodenreformer auf seiner letzten Hauptversammlung nach Vorträgen von Wagner und Ortmann aufgestellten Forderungen sind folgende:

a) von den Einzelstaaten, als den dafür nach Artikel 109 des Einführungsgesetzes zum B.G.B. zuständigen Instanzen:

eine Erweiterung der Enteignungsrechte über den Rahmen der jetzigen Bestimmungen (Preußisches Gesetz vom 11. Juni 1874) hinaus in der Weise, daß den Gemeinden sowie den Baugenossenschaften, deren dauernd gemeinnütziger Charakter gewährleistet ist, die Enteignung des für die von ihnen zu errichtenden Gebäude notwendigen Bodens gestattet wird.

b) von den Gemeinden:

1. Thunlichste Ausnutzung des ihnen nach a) zu gewährenden Enteignungsrechtes.

Endlich ist die Umsatzsteuer zu erwähnen. Von den Haus- und Grundbesitzervereinen wird diese Steuer, obschon sie gegenwärtig in Deutschland für den Staat und die Gemeinde in der Regel nur 1 %, zusammen 2 % des Kaufpreises, selten mehr, beträgt, als eine ungerechtfertigte Belastung bezeichnet, welche das Immobiliengeschäft erschwere und zur Erhöhung des Bodenpreises, mittelbar also zur Steigerung der Miete, beitrage. Zweifellos ist sie vom Gesetzgeber bisher als eine reine Finanzmaßregel gedacht. Von anderer Seite aber wird darauf aufmerksam gemacht, daß sie, in entsprechender Höhe auferlegt, den Zweck erfüllen könne, den Umsatz in Bauland wesentlich zu beschränken und dadurch den preistreibenden Handel in Grundstücken thunlichst zu unterdrücken; der Erfolg dieser Maßregel aber werde nicht die Erhöhung, sondern die Niedrighaltung der Bodenpreise sein[1]. Zum Beweise wird auf Belgien hingewiesen, wo 8—10 % Umsatzsteuer erhoben würden, die Bodenspekulation gar nicht aufkomme und der Bodenpreis mäßig sei. Es mag zweifelhaft sein, wie eine solche Prohibitivsteuer auf unsere deutschen Verhältnisse, welche leider von den belgischen abweichen, wirken würde.

Stadtbauplan. Die wichtigste Maßregel für alles, was mit der Bodenspekulation, mit der Bewertung und Ausnutzung des Bodens zusammenhängt,

---

2. Unterstützung der zu a) genannten gemeinnützigen Baugenossenschaften durch Gewährung von Baudarlehen und durch
3. Erhaltung und thunlichste Erweiterung des den Gemeinden gehörenden Grundeigentums.
4. Überlassung von Grund und Boden an Private grundsätzlich nur in solchen Formen, welche das Eigentum von Boden und damit die in der Zukunft zu erwartende Steigerung des Bodenwertes der Gesamtheit erhalten.

   Als bestes Mittel zu diesem Zweck empfiehlt sich das Erbbaurecht im Sinne der §§ 1012/17 des B.G.B.
5. Abstufung der Grund- und Gebäudesteuer nach dem sog. gemeinen Wert an Stelle des Nutzungswertes.
6. Einführung einer besonderen Bauplatzsteuer auf unbebauten und auch nicht **erweislich** zu sonstigen Kulturzwecken (Garten-, Ackerbau) verwendeten Boden.
7. Einführung einer besonderen Umsatz- („Zuwachs“-) Steuer in progressiver Abstufung nach der Höhe des Mehrerlöses über den Einkaufspreis einschließlich des Preises für nützliche Verwendungen, Neu- und Umbauten 2c.

[1] Vergl. Brandts Vortrag auf der Trierer Versammlung des D. V. f. ö. G., Vierteljahrsschr. f. öff. Gesundheitspflege, 1901 Heft I S. 203. Ferner: Centralbl. f. allg. Gesundheitspflege, 1901 S. 22—24. Auch Brandts Aufsatz: Die Arbeiterwohnungsfrage eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung, Arbeiterwohl 1897 Heft 1—3.

ist die Feststellung des Bebauungsplanes. Er bildet nicht bloß, wie bereits betrachtet, eine technisch-künstlerische und eine gesundheitliche Aufgabe, sondern ebenso sehr eine Aufgabe wirtschaftlicher und socialer Art[1]. Das Wesen der letzteren besteht darin, daß der Plan ausreichende Gelegenheit darbieten und vorbereiten muß, um mannigfaltige Baubedürfnisse, insbesondere die verschiedenartigen Wohnbedürfnisse der einzelnen Bevölkerungsklassen in sachgemäßer Weise zu befriedigen[2]. Ein schematischer Plan in großen Zügen mit lauter breiten Straßen, weiten Plätzen und umfangreichen Blöcken erfüllt keineswegs diesen socialen und wirtschaftlichen Zweck. Zwar sind große Verkehrszüge und breite Straßen unerläßlich; aber neben dem Verkehr ist auch das Wohnen, neben den Verkehrsstraßen sind auch die Wohnstraßen von Wichtigkeit. Und wie die freien Plätze mannigfaltigen Erfordernissen künstlerischer und gesundheitlicher Art anzupassen sind, so müssen die Blöcke durch ihre verschiedene Lage, Gestalt und Größe allen jenen Bau- und Wohnbedürfnissen entsprechen, die in einer modernen Stadt auftreten, von der Arbeiterwohnung und dem Ladengeschäft einerseits bis zur herrschaftlichen Villa und zum Großgewerbebetrieb andererseits. Schon auf S. 123 u. 124 wurden die Grundsätze dargelegt, die in dieser Hinsicht zu beachten sind. Die verschiedenartige Behandlung der Stadtteile, die Abstufung der Blockabmessungen, die Fürsorge für reine Wohnstraßen von mäßiger Breite, das sind wichtige Maßnahmen, deren Ziel vor allem sein muß, dem kleinen Wohnhause und besonders dem Eigenhause wieder Eingang in unsere Stadterweiterungen zu verschaffen, aus welchen es vielerorts vertrieben worden ist, einesteils durch Boden- und Bauspekulation, die ihre Blüte in der Mietkaserne findet, und anderenteils durch das beliebt gewesene breitmaschige schematische Plannetz, welches unbeabsichtigterweise in übertrieben großen Blöcken und an übertrieben breiten Straßen dem Massenmiethause Vorschub leistet[3]. Wo aber das social und wirtschaftlich verkehrte Massenmiethaus

---

[1] Vergl. J. Stübben: Stadtbauordnung und Stadtbauplan in besonderer Rücksicht auf die Ermöglichung guter und billiger Wohnungen, Techn. Gemeindeblatt 1898 Nr. 18 u. 19; Zeitschrift d. Z.-St. f. A.W.E. 1899 Nr. 1 u. 3.

Ferner: W. Franz: Die Aufgaben der Gemeinden in der Wohnungsfrage, Techn. Gemeindebl. 1900 Nr. 17 und Centralblatt für allgemeine Gesundheitspflege, Bonn 1901 S. 1–15. Endlich: Th. Göcke: Über die Gestaltung von Bebauungsplänen in socialer und künstlerischer Hinsicht, Techn. Gemeindeblatt 1900 S. 363. Siehe auch: Trimborn und Thissen: Die Thätigkeit der Gemeinden auf socialem Gebiete, Köln bei J. P. Bachem, 1900 S. 51 ff.

[2] Deutsche Vierteljahrsschrift f. öff. Ges., 1896 S. 59.

[3] Rudolf Eberstadt: Städtische Bodenfragen, Berlin 1894, S. 15 ff.

den Bodenwert bestimmt, d. h. den Bodenpreis bis an die Grenze gesteigert hat, die aus der Wohnrente bei intensivster Überbauung ermittelt wird; wo das Massenmiethaus mit seinen öden Mauerkörpern das Feld besetzt hat, da ist dem kleinen Hause die Möglichkeit des Daseins geraubt.

Ausführung des Stadtbauplans. Entspricht nun der Entwurf des Bebauungsplans allen gerechten socialen und wirtschaftlichen Anforderungen, so handelt es sich fernerhin um seine Ausführung. Diese geschieht teils durch Privatpersonen, nämlich Grundbesitzer und Unternehmer, teils durch die Gemeinde. Auch der Staat kommt als Beaufsichtiger der Gemeindethätigkeit, als Gesetzgeber, als Verkehrsunternehmer und als Grundbesitzer in Betracht. Aber der Schwerpunkt der Stadterweiterungsthätigkeit liegt doch bei den Privaten und Gemeinden. Erstere erwerben das rohe Land, stellen die Straßen mit allem Zubehör her und bringen die fertigen Baustellen auf den Markt; oft auch vereinigen sich die Grundbesitzer selbst zu einer Unternehmungsgesellschaft, welche ohne Dazwischentreten von Mittelspersonen die Grundstücke für die Bebauung fertig stellen. Sehr zweckmäßig ist es, wenn solche Besitzer sich der Gemeindebehörde als ihres Bauleiters oder als eines bauausführenden Unternehmers bedienen, der gegen vereinbartes Entgelt die Straßen nebst Zubehör erstellt.

Aber diese Thätigkeit Privater genügt in der Regel nicht, um die für den Verkehr erforderlichen neuen Straßenverbindungen zeitig ins Leben zu rufen und um einen ausreichenden Markt fertiger Baugründe bereit zu halten. Beides aber ist wirtschaftlich von höchster Wichtigkeit. Der Gemeinde liegt es deshalb ob, dem Bedürfnis in etwas vorauseilend, für die großen Verkehrsverbindungen, sowohl Vorortbahnen als Straßenbahnen, als gewöhnliche Verkehrsstraßen, durch eigene Thätigkeit zu sorgen und dem Baustellenmarkte stets neue Bestände zuzuführen[1]. Ist es einerseits aus gesundheitlichen Gründen unentbehrlich, für unfertige Straßen ein Bauverbot zu erlassen, so ist es andererseits aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten noch

M. Brandts: Die Arbeiterwohnungsfrage, eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung. Sonderabdruck aus der Zeitschrift „Arbeiterwohl" XVII, Heft 1—3, 1897.

Graf Rödern: Übersicht über die neueren Bestrebungen und Reformvorschläge in der Wohnungsfrage, Schmollers Jahrbücher für Gesetzgebung u. s. w. 1899, Heft 3.

Ferner: Die Wohnfrage eine Frage des Städtebaues, D. Bauztg. 1900 S. 112.

[1] K. Singer: Die Wohnungen der Minderbemittelten in München, München 1899, S. 58 u. 79.

Ferner: J. Stübben: Vortrag auf der Trierer Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1891, S. 135 und S. 167 ff.

notwendiger, den Anbau durch positive Gemeindethätigkeit zu erleichtern. Dazu gehört neben der Schaffung neuer Verkehrseinrichtungen und Straßen die Fürsorge für die Beseitigung oder Überwindung der natürlichen oder künstlichen Hindernisse, welche der Entwicklung der Stadterweiterung im Wege stehen: Flüsse und Bahndämme, Sümpfe und Überschwemmungsgelände, Festungswerke und Rayonbeschränkungen, Friedhöfe, Gemeindegrenzen u. s. w. Wenn auch die Gemeinde alle durch den Straßenbau und die damit zusammenhängenden Ausführungen bedingten Ausgaben zunächst aus eigenen Mitteln zu bestreiten hat, so ist sie doch durch die Gesetzgebung der meisten Staaten in den Stand gesetzt, von denjenigen, welche später die neue Straße durch Anbau benutzen, die Kosten ganz oder zum Teil in Form von Beiträgen zurückzufordern. Es ist social unrichtig, daß diese Straßenkostenbeiträge nach § 15 des Preußischen Fluchtliniengesetzes nur nach der Frontlänge ohne Rücksicht auf die Tiefe und Höhe der Baulichkeiten berechnet werden sollen; dadurch wird das Massenmiethaus bevorzugt vor dem kleinen Eigenhause. Allein diese Berücksichtigung der baulichen Verschiedenheit ist schwierig und bisher unseres Wissens noch nicht zur Anwendung gekommen, obschon § 10 des Preußischen Kommunalabgabengesetzes und § 78 des Königlich Sächsischen Gesetzes vom 1. Juli 1900 eine solche sachgemäßere Verteilung der Straßenanlagekosten anregen[1]. Die Beitragsleistung ist übrigens in Preußen auf die Breite einer Straßenhälfte bis zu 13 m, in Sachsen bis zu 12 m, in Elsaß-Lothringen bis zu 10, in Hessen bis zu 8 m beschränkt; bei einseitiger Bebauung erstreckt sich in Sachsen der Beitrag bis auf 15 m Breite.

Enteignung. Zur Anlage neuer Straßen bedarf die Gemeinde entweder der Zustimmung der Grundbesitzer oder der Anwendung des Enteignungsrechtes; und zwar sollte sich letzteres nicht auf die eigentliche Straßenfläche beschränken, sondern sich auch auf die neben der Straße übrig bleibenden, bebauungsunfähigen Grundstücksreste und unter Umständen auf die anstoßenden Grundstücke erstrecken. Im folgenden Abschnitt wird dies näher erörtert werden.

Umlegung. Der bloße Straßenbau genügt aber nicht, um aus dem landwirtschaftlich benutzten Felde brauchbare Baugrundstücke zu machen. Dazu ist weiterhin eine derartige Umgestaltung und Einteilung der Landparzellen erforderlich, daß Bauplätze von angemessener Lage, Gestalt und Größe ent-

---

[1] Vergl. Brandts Bericht auf der Kölner Versammlung des Niederrheinischen Vereins für öff. Gesundheitspflege, Centralblatt für allgemeine Gesundheitspflege, Bonn 1901 S. 26.

stehen[1]. Diese Umgestaltung oder „Umlegung" ist um so nötiger, je weniger die neuen Straßen zu der bestehenden Feldeinteilung passen; die Bedingungen für die zweckmäßige Bildung des Straßennetzes sind aber, wie erörtert wurde, so vielgestaltig und wichtig, daß nicht noch außerdem die allgemeine Anpassung der neuen Straßen an die zufälligen Grundstücksgrenzen gefordert werden kann, wennschon dieselbe thunlichst zu erstreben ist. Die Feldparzellen müssen daher so umgelegt werden, daß sie senkrecht oder annähernd senkrecht zu den Straßenlinien zu liegen kommen und in Baustellen geteilt werden können, welche die zweckdienlichen und üblichen Breiten und Tiefen besitzen. Oft liegen die einen Baublock bildenden Feldgrundstücke in einem so unregelmäßigen, zum Straßennetz nicht passenden Gemenge, daß die Umlegung sich auf alle Grundstücke ohne Ausnahme beziehen muß, um nur einem Besitzer das Bauen zu ermöglichen; daß aber auch umgekehrt jeder einzelne Besitzer in der Lage ist, durch Nichtgenehmigung der Umlegung alle anderen am Bauen zu hindern.

Vielfach tritt eine freiwillige Umlegung ein, nachdem alle Beteiligten sich über die ihnen anzuweisenden neuen Landteile verständigt haben[2]. Nicht selten aber geht dieser Verständigung ein Kampf der Beteiligten untereinander, namentlich ein Kampf der Großen gegen die Kleinen voraus, der alle Merkmale und Maßnahmen eines Krieges aufweist, wobei der Stärkere dem Schwachen seinen Willen aufzwingt. Und ebenso ist der Fall nicht selten, wo ein Starker, dessen Interessen an anderer Stelle des Stadterweiterungsgebietes liegen, oder wo ein Eigensinniger oder Einsichtsloser die ganze Umlegung Jahre lang verhindert und so allen Beteiligten die bauliche Verwertung ihres Grundeigentums unmöglich macht. Der Markt der Baugrundstücke wird dadurch eingeschränkt, der Bodenpreis in die Höhe getrieben, das Bauen erschwert und die Entwicklung der Stadterweiterung unterbunden.

Aus diesen Gründen ist seit längerer Zeit ein gesetzliches Verfahren gefordert worden, nach welchem die Umlegung in Teilen der Stadterweiterung durchgeführt werden kann, auch ohne daß unter den beteiligten Besitzern volle Einstimmigkeit erzielt wird. In einzelnen deutschen Staaten (Hessen,

---

[1] Deutsche Vierteljahrsschr. f. öff. Ges. 1896, S. 7 ff. u. S. 59.

Vergl. auch Baumeister, Classen u. Stübben: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Berlin 1897, S. 1—52. E. Meyn: Stadterweiterungen in rechtlicher Beziehung, Berlin 1893. Handbuch der Hygiene von Weyl: Hygiene des Städtebaues, S. 438—440.

[2] Vergl. Aengeneyndt: Durchführung eines Teiles des Bebauungsplanes im nördlichen Stadtteile Hannovers, Techn. Gemeindeblatt 1899 S. 241 ff.

Hamburg, Baden) hat eine gesetzliche Regelung der Umlegung stattgefunden, in Preußen sind die gesetzgeberischen Bestrebungen bis jetzt zwar ergebnislos geblieben, gegenwärtig aber von neuem aufgenommen worden. Im folgenden Abschnitte soll hierauf näher eingegangen werden.

Zusammenlegung. Anstatt der Umlegung, die mit der Zuteilung bebauungsfähiger Ersatzstücke abschließt, empfiehlt sich nach Küchler an manchen Orten die Zusammenlegung der unbebauten Grundstücke in ganzen Stadterweiterungsgebieten unter Erhaltung des ungeteilten Besitzes bis zur Verwertung als Baugelände[1]. Als Zweck einer solchen Genossenschaftsbildung wird angeführt, a) daß unabhängig von der Böswilligkeit oder dem Unverstande Einzelner das zur Bebauung bereite Gelände vermehrt und der künstlichen Preistreibung begegnet werde; b) daß der Schwache vor dem Auskauf durch den Starken geschützt werde, um an der allmählichen und naturgemäßen Wertsteigerung des Bodens vollen Anteil zu nehmen; c) daß der einzelne Eigentümer vor der Zersplitterung seines Besitzes in verschiedenen Blöcken und vor der Enteignung bebauungsunfähiger Teile bewahrt werde; d) daß endlich der Ausbau des Straßennetzes nebst Zubehör wesentlich erleichtert, die Enteignungsschwierigkeiten vermieden werden. Wir haben es hier mit dem Vorschlage einer neuen Rechtsform zu thun, auf welche wir im folgenden Abschnitt ebenfalls zurückkommen werden[2].

Bauordnung. Mit dem auf solche Weise vorbereiteten Bebauungsplan ist in engsten Zusammenhang zu bringen die städtische Bauordnung. Ja, die Vorschriften des Bebauungsplanes und der Bauordnung gehen ineinander über: hier werden Vorgärten, Eckabschrägungen, offene Bauweise u. dgl. vom Bebauungsplan angeordnet, dort sind solche Festsetzungen Gegenstand von Baupolizeivorschriften oder von Ortsstatuten. Die innigen Wechselbeziehungen zwischen dem Stadtbauplane und der Stadtbauordnung treten besonders in den Fabrikbezirken, in den Landhausvierteln und bei denjenigen Bestrebungen zu Tage, welche darauf zielen, das kleine Wohnhaus an bescheidenen Wohnstraßen in Wiederaufnahme zu bringen gegenüber dem Massenmiethause. Wie der Bebauungsplan, so ist also auch die Bauordnung abzustufen nach dem bekannten oder voraussichtlichen wirtschaftlichen Bedürfnis und der

[1] Vergl. Vortrag von Küchler, Deutsche Vierteljahrsschr. f. öff. Ges. 1896, S. 19 ff. und S. 61.

[2] Vergl. auch: Verordnung betr. die Förderung des Wiederaufbaus des Fleckens Brotterode in der mehrgenannten Schrift: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, S. 135. Ferner: Deutsche Bauztg. 1897 S. 71. Endlich: Otto Lasne: Freie Plätze im Stadterweiterungsgebiete, München 1899, S. 8.

socialen Bestimmung der einzelnen Teile des Stadterweiterungsgebietes[1]. Wien, Altona, Frankfurt a. M. und Köln sind mit dem Erlaß abgestufter Bauordnungen voraufgegangen, deutsche und österreichisch-ungarische Städte sind in großer Zahl auf diesem Wege gefolgt. In unserer Abhandlung über die „Bauordnung" wird hierauf näher eingegangen. Von größter Wichtigkeit ist es, daß die Vorschriften der Bauordnung sich den Eigentümlichkeiten der Örtlichkeit genau anschmiegen: man kann z. B. nicht die niederrheinischen Städte mit ihrer schmalen Baustellenteilung unter dieselben Vorschriften bringen wie die ostdeutschen Städte mit ihren durchschnittlich sehr viel breiteren Grundstücken; und man muß in demselben Gemeindebezirk das Herz der Altstadt mit seinen hohen Bodenpreisen und seiner intensiven geschäftlichen Ausnutzung, das für Fabriken bestimmte ebene Außengelände an Strom und Eisenbahn, die Wohnbezirke des Mittelstandes oder die Wohnstraßen mit kleinen Häusern, die Arbeiteransiedelungen und die Landhausviertel am Berghange grundsätzlich in baupolizeilicher Hinsicht verschieden behandeln. Die Baubeschränkungen aber, das ist eine wirtschaftliche Forderung von allgemeiner Bedeutung, müssen sich anpassen an die vorhandenen Bodenwerte. Die dem wirklich bereits zur Thatsache gewordenen Bodenwerte entsprechende Wohnrente darf nicht durch baupolizeiliche Verbote verkümmert werden; sonst würde man wirtschaftliche Schädigungen herbeiführen, welche unter Umständen die erstrebten socialen Vorteile überwiegen. Aber andererseits ist es keineswegs notwendig oder empfehlenswert, die hohe und dichte Bauweise der Altstadt, wie sie den dortigen großen Bodenwerten entspricht, auf alles Außengelände auszudehnen und dadurch diejenige Steigerung der Bodenpreise hervorzurufen, die der Ausnutzung des Baugrundes durch die Mietkaserne entspricht. Sondern die Weiträumigkeit des Bauens und Wohnens im Außengelände ist ein richtiges Ziel[2].

Diese wirtschaftlich-socialen Grundsätze schienen sich, abgesehen von einigen Grundbesitzerkreisen, der allgemeinen Anerkennung zu erfreuen, als in jüngster Zeit ein gemeindepolitischer Umschlag in Stuttgart entgegen-

[1] Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebung von Städten, Deutsche Vierteljahrsschrift für öff. Gesundheitspflege, 1894. Heft I. Ferner: Deutsche Vierteljahrsschr. f. ö. G. 1896, S. 29 ff. und S. 60. J. Stübben: Hygiene des Städtebaus, 1896 S. 448 ff. Theodor Göcke: Der Entwurf zu einer Staffelbauordnung für München, D. Bauztg. 1900 S. 575. Endlich: Vorschläge des hannöv. Arch.- u. Ing.-Vereins im Techn. Gemeindeblatt, 1900 S. 266 ff.

[2] Adickes, Classen und Hinckeldeyn: Die Notwendigkeit der weiträumigen Bebauung bei Stadterweiterungen und die rechtlichen und technischen Mittel zu ihrer Ausführung, Deutsche Vierteljahrsschr. f. öff. Ges., 1895 S. 101 ff.

gesetzte Bestrebungen hervorrief, die namentlich in zwei Schriften von H. Rettich: „Die Stadterweiterung unter volkswirtschaftlichem Gesichtspunkte“ und von Abele: „Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage“ zum Ausdruck gekommen sind. Hier wird die stärkste Ausnutzung des Baulandes mit kräftiger Steigerung der Bodenpreise als die Quelle des kommunalen Wohlstandes dargestellt, die man nicht beeinträchtigen dürfe. Während andere in den hohen Bodenpreisen und den daraus entspringenden hohen Mietpreisen die Hauptursache der heutigen Wohnungsmißstände erblicken, während man sogar so weit gegangen ist, die Preissteigerung des Bodens als eine Zwingherrschaft zu bezeichnen, dem die Mieter der Zukunft auf unabsehbare Zeit zinspflichtig sind, betrachtet Rettich umgekehrt die gesteigerte Ausnutzung des Bodens, die gesteigerte Bodenrente und erhöhte Miete als Quelle des Reichtums der Stadt. Und während Eberstadt im Massenmiethause die Grundlage der Boden- und Mietteuerung erblickt und den der Wohnrente entsprechenden Bodenpreis als die Bezahlung des „Rechtes auf Einpferchung der Menschen“ betrachtet, glaubt Abele die Ermäßigung der Miete und den Kleinwohnungsbau zu begünstigen, wenn man die „ergiebigste Ausnutzung des Baulandes“ gestattet. Gegen Rettich und Abele hat sich indes eine Reihe von Erwiderungen gewendet[1], welche in der Abstufung der Bauordnung und in der weiträumigen Bebauung des städtischen Außengeländes wiederholt ein Mittel empfehlen, die unter der Herrschaft des großen Miethauses entstandenen Wohnungsübel zu vermeiden[2].

V. Gesetzgebung.

Die hier in Betracht kommenden gesetzlichen Bestimmungen und gesetzgeberischen Bestrebungen beziehen sich einesteils auf die Feststellung des Bebauungsplanes und die an die Feststellung sich knüpfenden rechtlichen

---

[1] W. Franz: Die Stadterweiterung von Stuttgart, Techn. Gemeindebl. 1900 S. 81. J. Stübben: Die weiträumige Bauweise im Stadterweiterungsgelände von Stuttgart, D. Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1900 S. 537. Ferner: Deutsche Bauztg. 1900 S. 10, 163, 198, 278, 366. Endlich: Peters: Techn. Gemeindebl. S. 103, 104.

[2] Vergl. auch im allgemeinen: Nationale Wohnungsreform von P. Lechler und A. Schäffle, Berlin 1895. Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage, herausgegeben von einer Kommission des Verbandes „Arbeiterwohl“, Köln bei J. P. Bachem, 1897. Ferner: Vortrag von Adickes über die Wohnungsfrage und die städtischen Verwaltungen in dem Bericht über die erste Versammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Frankfurt a. M. 1900.

Wirkungen, anderenteils auf die Maßnahmen, welche erforderlich sind, um den Boden einer geeigneten Bebauung entgegenzuführen.

Über die Feststellung des Bebauungsplanes handeln im Deutschen Reiche besonders das Preußische Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875, die Hessischen Gesetze die Stadterweiterung Mainz betreffend vom 13. Juli 1875 und die allgemeine Bauordnung betreffend vom 30. April 1881, die Hamburgischen Baupolizeigesetze vom 23. Juni 1882 und 30. Dezember 1892, das Badische Ortsstraßengesetz vom 6. Juli 1896 und das Sächsische Allgemeine Baugesetz vom 1. Juli 1900. An der Hand des Preußischen Gesetzes betrachtet, beziehen sich die einzelnen Abschnitte zunächst auf den Gegenstand der Festsetzung und auf das Festsetzungs-Verfahren, auf die unmittelbaren Rechtswirkungen dieser Festsetzung, auf die weiteren Rechte und Pflichten der Gemeinde, endlich auf die Rechte und Pflichten der Eigentümer.

In Preußen [1] sind Gegenstand der Festsetzung die Straßen- und Baufluchtlinien für die Anlegung oder Veränderung von Straßen, Straßenteilen und Plätzen mit Einschluß der Höhenlage und Entwässerung, nach dem voraussichtlichen Bedürfnis der näheren Zukunft, unter Förderung des Verkehrs, der Feuersicherheit und öffentlichen Gesundheit und unter Verhütung einer Straßen- oder Platz-Verunstaltung. Aus besonderen Gründen kann eine von der Straßenfluchtlinie verschiedene, jedoch in der Regel höchstens 3 m von dieser zurückweichende Baufluchtlinie festgesetzt werden. Ministerielle Ausführungsbestimmungen wurden erlassen am 28. Mai 1876.

Das Hessische Gesetz [2] weicht nur wenig von diesen Bestimmungen ab, im wesentlichen nur insofern als die Beschränkung der Vorgartentiefe auf 3 m fortfällt, und die Mindestbreite für Stadtstraßen auf 12,5 m, für ländliche Straßen auf 10 m vorgeschrieben wird, soweit nicht Ausnahmen unvermeidlich sind. Ein Ministerialerlaß vom 28. Dezember 1879 giebt über die Anwendung des Gesetzes bei Aufstellung von Bebauungsplänen vortreffliche Anweisungen.

Das neue Sächsische Gesetz [3], dessen Entwurf hauptsächlich das Ver-

[1] Siehe R. Friedrichs: Das Gesetz betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875. Berlin und Leipzig bei Guttentag, 1882.

[2] Siehe J. Stübben: Städtebau, S. 531.

[3] Rumpelt: Das Allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900 nebst Ausführungsverordnung. Leipzig bei Roßberg & Berger, 1900.

Ders.: Grundzüge eines Allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen.

Ders.: Denkschrift zu Grundzügen u. s. w. wie vor. Vergl. auch: Deutsche Bauzeitung 1897, S. 137. Sociale Praxis 1897, S. 371. Centralblatt für allgem. Gesundheitspflege 1897, S. 367. W. Franz: Technisches Gemeindeblatt 1900, S. 5.

dienst des Geheimen Regierungsrats Dr. Rumpelt ist, verlangt außer den preußischen Anforderungen die Rücksichtnahme auf Lage und Entwicklung des Ortes oder Ortsteils und auf das den örtlichen Verhältnissen entsprechende Wohnungsbedürfnis, Anpassung an das Gelände, ausreichende Besonnung der Wohnräume, zweckmäßige Blockabmessungen, mäßige Steigungen, Vermeidung übermäßig langer gerader Straßenfluchten, freie Plätze und öffentliche Pflanzungen, Kirchen-, Schul-, Spiel- und Erholungsplätze, Unterbrechung der geschlossenen Bebauung durch Straßen mit offener Bauweise und Beschränkung der Bau- und Wohndichtigkeit in den Außenbezirken, endlich Lichteinfall von 45° bei Errichtung von Hintergebäuden. Die Vorgartentiefe soll mindestens 4,5 m betragen, die Festsetzung rückwärtiger Baufluchtlinien (vergl. S. 27) ist zulässig; mit Einschluß des Erdgeschosses und eines bewohnbaren Dachgeschosses wird die Stockwerkzahl für ländliche Orte und Landhausviertel auf 3, im übrigen auf 4, im Innern großer Städte auf 5 beschränkt. Überhaupt hat der Plan und die ihm beizugebenden Bauvorschriften auch über die Bauweise, den Gebäudeabstand, die Zulässigkeit gewerblicher Anlagen, die Freilassung eines Hochflutgebietes und den Umfang der zulässigen Bebauung des Hinterlandes Bestimmung zu treffen. Auch kann der für ein größeres Gebiet bestimmte Plan sich auf Festsetzung der Hauptverkehrsstraßen sowie die Hauptzüge der Entwässerung und Wasserversorgung beschränken, während die Einzelbebauungspläne vorbehalten bleiben. Für Straßen mit starkem Verkehr ist eine Mindestbreite von 17 m, für Straßen mit geringem Verkehr eine solche von 12 m festgesetzt; bei Wohnstraßen mit offener Bauweise darf jedoch die Breite bis auf 8 m ermäßigt werden.

Das Sächsische Gesetz dürfte allen begründeten Bedenken[1], welche im Laufe der Jahre in betreff des Gegenstandes der Feststellung gegenüber dem Preußischen und Hessischen Gesetz geäußert worden sind, Rechnung getragen haben; insbesondere ist die unsachgemäße Bestimmung des Preußischen Gesetzes über die Vorgartentiefe — welche trotz des Gesetzes in preußischen Stadterweiterungen „in der Regel" mehr als 3 m beträgt — durch eine bessere ersetzt; auf die Berücksichtigung der verschiedenen Arten des Wohnbedürfnisses sowie auf Wohnstraßen von mäßiger Breite ist hingewiesen, rückwärtige Fluchtlinien sind ermöglicht, die Beschränkung der förmlichen Feststellung auf die Hauptverkehrsstraßen ist angebahnt (§ 38). Wenn Abendroth[2] ver-

[1] Vergl. auch Brandts: Die Arbeiterwohnungsfrage eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung, Köln 1897, S. 20.

[2] Abendroth: Zum Fluchtliniengesetz (Sonderabdruck aus den Allg. Vermessungsnachrichten 1900), S. 11, 16 u. 19.

langt, der Plan solle vorab überhaupt nur in den Hauptzügen festgestellt werden, so geht er etwas zu weit. Zwar empfiehlt es sich sehr oft, die Unterteilung der Blöcke („die Dekorations- und Spekulationsstraßen") vorläufig fortzulassen und Anträge abzuwarten, aber auch der Fall ist häufig, daß die Planfestsetzung bis in alle Einzelheiten sofort vorgenommen werden muß. Schönheitliche oder künstlerische Gesichtspunkte empfehlen sich wegen der individuellen und schwankenden Auffassung nicht zur Eingliederung in ein Gesetz; es muß in dieser Beziehung die Bestimmung genügen, daß die übermäßige Länge gerader Straßen und die Verunstaltung von Straßen und Plätzen zu vermeiden sind.

Was das Feststellungsverfahren betrifft, so ist es in Preußen der Gemeindevorstand, der im Einverständnis mit der Gemeindevertretung den Plan festsetzt. Es bedarf hierzu der Zustimmung der Ortspolizeibehörde, die aber nur aus polizeilichen Gründen versagt werden kann, und in der Regel einer vierwöchentlichen Offenlegung[1]. Jedermann kann innerhalb dieser Frist Einwendung erheben; Eisenbahn-, Straßen- und Flußbehörden ist seitens der Polizei rechtzeitig zur Wahrung ihrer Interessen Gelegenheit zu geben. Über die erhobenen Einwendungen entscheidet der Bezirks- (bezw. Kreis-)Ausschuß, gegebenenfalls im Beschwerdewege der Provinzialrat. Ist über die Einwendungen entschieden oder sind Einwendungen nicht erhoben, so stellt der Gemeindevorstand den Plan fest.

Das Hessische Gesetz weicht insofern vom Preußischen ab, als die besondere Bezugnahme auf die Ortspolizeibehörde fortfällt, weil der Bürgermeister (Gemeindevorstand) zugleich die Ortspolizei handhabt, was in Preußen nur teilweise der Fall ist. Dazu aber kommt das Bedürfnis der Genehmigung des Planes, mit oder ohne eingelaufene Einwendungen, von seiten des Kreisamtes oder des Ministeriums.

Nach dem Sächsischen Gesetz ist der Bebauungsplan „ortsgesetzlich" festzusetzen, d. h. in größeren Städten von dem Stadtrat und den Stadtverordneten, in kleineren Städten von dem Stadtgemeinderat; Meinungsverschiedenheiten zwischen Gemeindevorstand und Gemeindevertretung entscheidet das Ministerium (was in Preußen und Hessen nicht vorgesehen ist). Es bedarf der Zustimmung der „Baupolizeibehörde", welche in größeren

[1] Vergl. R. Friedrichs, s. oben. Ferner Karl Ottermann: Das Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875. Endlich H. Reinartz: Drei Abhandlungen über das Straßenanlegungsgesetz vom 2. Juli 1875, nämlich: 1. Die Rechte der Gemeinden, 2. Die Befugnisse der Polizeibehörden, 3. Zur Auslegung des Straßenanlegungsgesetzes vom 2. Juli 1875. Sonderabdruck aus dem Preußischen Verwaltungsblatt 1897 S. 393 ff., 1898 S. 233 ff. und 1899 S. 91 ff.

Städten mit dem Stadtrat (Magistrat) identisch ist; dieser legt den Plan offen und entscheidet über die erhobenen Widersprüche. Alsdann ist die Genehmigung des Ministeriums des Innern einzuholen und darauf der Plan seitens der Gemeindebehörde anderweit bekannt zu machen und öffentlich auszulegen.

Was für Sachsen und Hessen zweckmäßig sein mag und durchführbar ist, würde es nicht auch im Großstaate Preußen sein: Die Genehmigung aller Fluchtlinienpläne durch das Ministerium würde eine kaum ausführbare und wegen der bedeutenden Ortsverschiedenheiten auch eine kaum zweckdienliche Maßregel sein. Will man die Staatsverwaltung mehr als bisher mit diesen Fragen befassen, so würden wohl besondere provinzielle Behörden einzurichten sein. Abendroth[1] schlägt staatliche „Bebauungsplankommissionen" mit einer „geeigneten Centralstelle" vor. Auch Brandts[2] empfiehlt das staatliche Genehmigungs-Erfordernis und weist auf die Schaffung einer staatlichen Behörde hin „mit der Aufgabe, den städtischen Grundbesitz und die städtische Ansiedelung zu regulieren". Es mag indes dahingestellt bleiben, ob wirklich staatliche Behörden in sachlicher und socialer Beziehung mehr geeignet sind, die Stadterweiterungsfragen zu beurteilen und zu erledigen, als die Gemeindebehörden; beweglicher und ortskundiger, oft auch sachverständiger und aktionsfähiger sind letztere. Dabei versteht es sich von selbst, daß säumigen Gemeinden gegenüber eine wirksame Staatsaufsicht am Platze ist. Göcke empfiehlt, das Fluchtliniengesetz dahin zu ergänzen, daß die Gemeinden unter allen Umständen zur Aufstellung von Bebauungsplänen verpflichtet sind, wenn die Bevölkerungszunahme „um einen gewissen Satz" stärker ist als der Geburtenüberschuß[3].

Von besonderer Bedeutung beim Planfeststellungsverfahren sind Festungs-, Fluß-, Chaussee-, Eisenbahn-, Berg-, Forst- und sonstige staatliche oder fiskalische Behörden. Übereinstimmend ist in den Gesetzen die Mitwirkung solcher Behörden darauf beschränkt, daß ihnen Gelegenheit zur Prüfung des Planes und Wahrung ihrer Interessen gegeben werden soll; eine entscheidende Stellung ist ihnen nicht eingeräumt. Es wird darüber geklagt, daß in Preußen die Einwirkung einzelner Behörden, so besonders der Staats-Eisenbahnverwaltung, sich nicht in dem vorgeschriebenen Rahmen halte. Ottermann erhebt Zweifel darüber[4], ob nicht ein Erlaß des Herrn

[1] Abendroth a. a. O. S. 10 und 17 ff.

[2] Brandts: Die Arbeiterwohnungsfrage eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung (Sonderabdruck aus „Arbeiterwohl" 1897), S. 26.

[3] Deutsche Bauztg. 1901 S. 234.

[4] K. Ottermann a. a. O. S. 10 ff.

Eisenbahnministers in Nr. 19 des Preußischen Verwaltungsblattes, Jahrgang 1897, das im Gesetz gewährleistete Verfahren durchkreuze. Dieser Erlaß weist die Ortspolizeibehörden vom Standpunkt der Staatshoheitsrechte an, auf einen von der Gemeinde beschlossenen Fluchtlinienplan sich überhaupt erst dann zu äußern, wenn feststeht, daß die Eisenbahnverwaltung den Plan nicht beanstandet. Ob dieses Verfahren wirklich ausgeübt wird und ob es zu erheblichen Konflikten geführt hat, ist dem Verfasser nicht bekannt geworden.

Die unmittelbaren Rechtswirkungen der Planfestsetzung sind nach dem Preußischem Gesetz von dreierlei Art: das Verbot von Neu-, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus; das Recht der Gemeinde, durch Ortsstatut den Anbau an unfertigen Straßen innerhalb des Plangebietes überhaupt zu untersagen, und das Recht der Gemeinde, die im Plane festgesetzten Straßen- und Platzflächen zu enteignen. Darüber hinaus ermächtigt das Hessische Gesetz die Gemeinden, das Bauen außerhalb des Bereichs des Ortsbauplans durch Ortsstatut zu verbieten, sowie solche Grundstücke zu enteignen, welche nur an einem durch den Ortsbauplan zum Fortfall bestimmten Wege liegen; auch kann diese Enteignung vom Grundbesitzer zur geeigneten Zeit verlangt werden. Das Sächsische Gesetz kennt nicht das Bauverbot außerhalb des Bebauungsplanes, wohl aber die „Bausperre" im Plangebiet auf die Dauer von zwei Jahren während des Feststellungsverfahrens; von dem nach der Planfeststellung eintretenden Bauverbot sind insofern Ausnahmen zugelassen, als auf dem künftigen Straßenland „einstweilige Bauten" errichtet werden dürfen, welche bei Anlage der Straße ohne Entschädigungsanspruch zu beseitigen sind. Letztere Bestimmung enthält auch das Hessische Gesetz; dieses sowie das Sächsische gestattet den Grundbesitzern auch ausdrücklich dem Bedürfnis entsprechende Einfriedigungen ohne Beachtung des Fluchtlinienplanes.

In Preußen hat, da das Gesetz von Einfriedigungen nicht spricht, die Rechtsprechung über diesen Punkt gewechselt[1]; nach den neueren Entscheidungen fallen jedoch Einfriedigungen nicht unter das Bauverbot. Auch die Frage, welche Straßen als „für den Verkehr und den Anbau noch nicht fertig" zu betrachten sind, hat zu vielerlei Meinungsverschiedenheiten geführt. Entschieden ist, daß das gesetzliche Bauverbot sich nicht auf sogenannte historische Straßen und nicht auf eigentliche Privatstraßen[2], auch nicht auf Wege außerhalb des Bebauungsplanes erstreckt, sondern auf pro-

[1] K. Ottermann a. a. O. S. 15.
[2] K. Ottermann a. a. O. S. 19.

jektierte neue und auf zur Veränderung bestimmte alte Straßen (mit Ausnahme der „historischen"). Als historische Straßen[1] werden solche bezeichnet, welche bereits vor dem Erlaß des Ortsstatuts innerhalb der Ortschaft bestanden und den übrigen Straßen als ebenbürtiges Glied des Straßennetzes gleichgestellt waren; nicht zu den „historischen" gehören diejenigen Straßen und Wege, welche den Verkehr von Ort zu Ort vermitteln. Eigentliche Privatstraßen sind solche, die der Verfügungsgewalt des Eigentümers derart unterliegen, daß er sie stets dem öffentlichen Verkehr gänzlich entziehen kann. Zur Gültigkeit des Bauverbots bedarf es ferner des Nachweises, daß ortspolizeiliche Bestimmungen bestehen, aus welchen die Unfertigkeit der Straße hervorgeht; die Entscheidung hierüber ist Sache der Baupolizei. Die Gemeinde ihrerseits kann von dem Bauverbote, das sich übrigens nur auf „Wohngebäude" bezieht, unter bestimmten, von ihr festzusetzenden Bedingungen entbinden. Wie man sieht, handelt es sich hier um ein Gebiet, auf welchem Meinungsverschiedenheiten einesteils zwischen Gemeinde und Polizei, andernteils zwischen den Behörden und den Privaten an der Tagesordnung sind.

Die weiteren hier zu besprechenden Rechte und Pflichten der Gemeinde und der Grundbesitzer[2] beziehen sich auf die Entschädigung der in die Straßen gezogenen Grundflächen und auf die Heranziehung der Anlieger zu den Straßenkosten. Eine Grundentschädigung findet in Preußen statt hauptsächlich in zwei Fällen, nämlich wenn die Gemeinde die Abtretung verlangt und, auch ohne dieses Verlangen, wenn der Eigentümer eine vor der Fluchtlinie gelegene bebaute Fläche freilegt. Das Hessische Gesetz ordnet auch die Entschädigungspflicht der Gemeinde in den Fällen an, wo dem Eigentümer die nachgesuchte Genehmigung zum Um- oder Ausbau eines vor die Fluchtlinie vortretenden Gebäudes versagt, oder wenn ein bisher zur Bebauung geeignetes Grundstück diese Eigenschaft durch die Planfeststellung verliert. In Sachsen findet eine Entschädigung für die Baubeschränkung statt, wenn auf einem bebaut gewesenen Grundstück der Neubau in die hinter der Straßenfluchtlinie liegende Baufluchtlinie einrückt.

Die Verteilung der Straßenkosten, d. h. der Kosten des Grundwerts und der baulichen Anlagen, auf die Anlieger erfolgt nach den bestehenden Gesetzen entsprechend der Frontlänge der Grundstücke. Auch die Unterhaltungskosten der ersten Zeit fallen den Anliegern zur Last. Die Zahlungen

---

[1] K. Ottermann a. a. O. S. 19 ff. R. Friedrichs: Kommentar zum Fluchtliniengesetz, S. 70 ff.

[2] Vergl. Reinartz: Drei Abhandlungen, s. oben.

sind erst fällig bei Errichtung von Neubauten. Nach § 78 des Sächsischen Gesetzes kann neben der Anliegerlänge auch die bebaute Fläche sowie die Zahl der Stockwerke und Wohnungen bei der Kostenverteilung berücksichtigt werden (vergl. Abschn. IV. S. 151). Hinsichtlich der Straßenbreite ist die Heranziehung der Anlieger beschränkt, und zwar in Preußen auf $^{26}/_{2} = 13$ m, in Hessen auf $^{16}/_{2} = 8$ m, in Elsaß-Lothringen auf $^{20}/_{2} = 10$ m, in Sachsen an beiderseitig bebauten Straßen auf $^{24}/_{2} = 12$, bei einseitiger Bebauung auf 15 m, an freien Plätzen auf 24 m. Die Beschaffung der innern Platzflächen ist Sache der Gemeinde.

Von den weiteren gesetzgeberischen Maßnahmen, welche erforderlich sind, um die Grundstücke einer geeigneten Bebauung entgegenzuführen, sind hier zu betrachten die Enteignung, die Umlegung, die Zusammenlegung und die Bauordnung.

Enteignung. Das gesetzliche Recht, die zur Anlage von Straßen und Plätzen oder zur Erbreiterung derselben auf Grund eines festgestellten Fluchtlinienplans erforderlichen Grundflächen zu enteignen, ist den Gemeinden in fast allen deutschen Staaten verliehen, teils ohne weiteres wie in Preußen, teils nach Genehmigung durch das Ministerium wie in Sachsen. In Bayern und Mecklenburg fehlt den Gemeinden das Enteignungsrecht. In Preußen ist es auf die zukünftigen Straßen und Platzflächen beschränkt. In Hessen tritt hinzu die Enteignung von Grundstücken, welche durch Einziehung von Wegeteilen ihre Zufahrt verlieren, sowie von Grundstücksresten, welche zu Bauplätzen nicht mehr geeignet sind (§§ 17 und 13), ferner die Möglichkeit der Enteignung eines ganzen unbebauten Blocks oder eines Blockteils, wenn die im Gemenge liegenden Grundstücke sich nicht bebauen lassen und eine Verständigung zwecks Umlegung nicht zu stande kommt (§ 69)[1]. In Sachsen können außer den Straßen und Platzflächen Zwerggrundstücke (§ 59) und unter Umständen ganze Grundstücks- und Gebäudegruppen (§ 68—71), letzteres aus gesundheitlichen Gründen oder nach elementaren Zerstörungen, enteignet werden (Zonenenteignung in alten Stadtteilen[2]). In socialer Hinsicht ist es wichtig, daß die Gemeinde nach § 75 verpflichtet ist, dem enteigneten Besitzer eines Wohnhauses nach Möglichkeit eine andere Baustelle in der Nähe anzuweisen und den vertriebenen Bewohnern nach Möglichkeit eine andere Wohnung zu verschaffen. Diese Bestimmungen ent-

[1] Vergl. Deutsche Vierteljahrsschrift f. ö. Ges., 1896 S. 23.

[2] Vergl. Baumeister, Classen und Stübben: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Berlin bei E. Töche, 1897 S. 53 ff.

sprechen den Thesen des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege [1]. Von anderer Seite sind noch weiter gehende Forderungen erhoben worden, so das Enteignungsrecht für Flächen zur Anlage öffentlicher Pflanzungen und zur Errichtung öffentlicher Gebäude und endlich die Zonenenteignung in Bezug auf unbebautes Gelände im Bereich der Stadterweiterung [2]. Die erstgenannten beiden Zwecke sind in der That von solcher Wichtigkeit, daß es höchst erwünscht wäre, durch die allgemeinere Verleihung des Enteignungsrechts die Befriedigung derselben zu erleichtern [3]. Und auch die Zonenenteignung im unbebauten Gelände [4], behufs Bereitstellung von Baugründen ist bei herrschender starker Wohnungsnot nicht eine Maßnahme, welche unbedingt zu verwerfen wäre, obwohl sie an socialer und gesundheitlicher Wichtigkeit der Zonenenteignung in bebauten Stadtteilen nachsteht. Die belgische und die luxemburgische Zonenenteignung könnten als Vorbild dienen. Bücher und andere Bodenreformer möchten das Enteignungsrecht sogar auf den gesamten für Bauzwecke geeigneten Boden ausdehnen [5].

Über die Härten und die Zeitverluste des preußischen Enteignungsverfahrens ist vielfach geklagt worden, die Abänderungsvorschläge von Eger und anderen sind beherzigenswert [6].

Umlegung. Von größter Bedeutung für den Ausbau der Stadterweiterung ist ein Umlegungs-Gesetz (vergl. Abschnitt IV S. 151). In Deutschland sind Hessen, Hamburg und Baden mit gesetzlichen Vorschriften dieser Art vorgegangen. Aber die Hessischen Gesetze (Gesetz vom 13. Juli 1875 betr. die Erweiterung der Stadt Mainz und vom 30. Mai 1881 betr. die allgemeine Bauordnung) kennen keine eigentliche Zwangsumlegung; sie beschränken sich auf den mittelbaren Zwang durch Versagung der Bauerlaubnis und durch Be-

[1] Verhandlungen in Straßburg, D. Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1890 Heft I. Desgl. in Freiburg, D. Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1886 Heft I. Desgl. in Stuttgart, D. Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1896, Heft I. Vergl. auch Höpfner: Verbesserung der Verkehrs- und Gesundheitsverhältnisse durch Niederlegung alter Stadtteile, Techn. Gemeindebl. 1900 S. 163 ff.

[2] Vergl. E. Meyn: Stadterweiterungen in rechtlicher Beziehung, Berlin bei C. Heymann, 1893.

[3] Vergl. Stübben: Das Enteignungsverfahren der Städte bei Stadterweiterungen und Stadtverbesserungen, Leipzig bei E. Heitmann, 1894.

[4] Vergl. Gesetzentwurf Adickes, in Baumeister, Classen und Stübben: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Berlin bei E. Töche, 1897 S. 120 und 127.

[5] Siehe Damaschke: Vom Gemeindesocialismus, Berlin bei J. Harrwitz Nachf., S. 131 u. 153. Bücher: Wirtschaftliche Aufgaben der Stadtgemeinde.

[6] Georg Eger: Die Notwendigkeit einer Revision des preußischen Enteignungsgesetzes. Berlin bei J. U. Kern, 1893.

drohung derer, die der Umlegung widerstreben, mit Enteignung, ja durch die Enteignungs-Androhung für den ganzen Block (vergl. S. 162). Diese Bestimmungen haben sich als ungeeignet erwiesen und sind wenig zur Anwendung gekommen.

§ 9 des Hamburgischen Gesetzes[1] vom 30. Dezember 1892 betr. den Bebauungsplan, sieht unter der nicht ganz zutreffenden Bezeichnung: „Zusammenlegungsverfahren" die förmliche Zwangsumlegung vor, welche stattfinden soll auf Beschluß der Baudeputation, oder wenn die Eigentümer der größeren Hälfte der „in Betracht kommenden" Gesamtfläche es verlangen. Das Gesetz ist noch kaum angewendet worden, weil der Bebauungsplan die gesetzliche Bestätigung noch nicht gefunden hat. So viel bekannt, ist eine Ergänzung in dem Sinne beabsichtigt, daß das Verfahren sich über größere Flächen erstrecken kann, und daß die Ausweisung der künftigen Straßenflächen gleichzeitig mit der Umlegung der Grundstücke erfolgt.

Die Artikel 11 bis 17 des Badischen Ortsstraßengesetzes[2] vom 6. Juli 1896 regeln die Umlegung in ziemlich befriedigender Weise. Auch gegen den Willen der Eigentümer kann nach Antrag des Gemeinderats auf Grund eines offen zu legenden Neuverteilungsplanes vom Staatsministerium die Umlegung verfügt werden. Das nach dem Bebauungsplan für künftige Straßen und Plätze bestimmte Gelände wird — entgeltlich oder unentgeltlich — ausgeschieden, etwa fortfallende öffentliche Wege werden in die Masse eingelegt. Zwerggrundstücke werden enteignet und gleichfalls in die Masse geworfen. Jeder Eigentümer erhält ein bebauungsfähiges Ersatzgrundstück möglichst in gleicher Lage wie der ursprüngliche Besitz; nicht zu vermeidende Wertunterschiede werden in Geld ausgeglichen. Während des Verfahrens kann auf dem umzulegenden Gelände die Errichtung von Bauten untersagt werden. Über 14 Fälle der Anwendung des Gesetzes berichtet das Centralblatt der Bauverwaltung[3]; es war zwangsweise nur gegen einen Besitzer durchzuführen, die anderen fügten sich in Ansehung des Gesetzes; etwa in der Hälfte der Fälle wurde zugleich das künftige Straßenland ausgeschieden und der Gemeinde übereignet.

In Preußen hat Oberbürgermeister Dr. Adickes (Frankfurt a. Main) im Jahre 1893 beim Herrenhause einen Gesetzentwurf betr. die Erleichterung von Stadterweiterungen eingebracht, welcher sowohl die Zwangsumlegung

---

[1] Siehe Baumeister, Classen und Stübben: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Berlin bei E. Töche, 1897 S. 112.

[2] Ebendaselbst S. 15 u. 113. Blätter für sociale Praxis, 1898 Nr. 10 u. 50. Centralblatt der Bauverwaltung, 1898 S. 506. Deutsche Bauzeitung 1896 S. 164.

[3] Centralbl. d. Bauv. 1898 S. 623.

als die Zonenenteignung in unbebautem Gelände regeln sollte[1]. Der Entwurf wurde in veränderter Fassung im Jahre 1894 vom Herrenhause angenommen[2], vom Abgeordnetenhause aber einer Kommission überwiesen und, nachdem er dort abgelehnt worden war, nicht mehr in Beratung genommen. Aus den Beratungen in der gedachten Kommission geht hervor, daß das Wesen des Entwurfs von den maßgebenden Persönlichkeiten mißverstanden wurde[3]. Nunmehr (Januar 1901) ist von der Preußischen Regierung, wiederum auf Betreiben von Adickes, dem Abgeordnetenhause ein neuer Entwurf vorgelegt worden, welcher zunächst die Umlegung im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main ordnen, aber auf Antrag auch auf andere Städte übertragbar sein soll. Wegen frühzeitigen Landtagsschlusses ist auch dieser Gesetzentwurf nicht verabschiedet worden.

Für den durch Brand zerstörten Flecken Brotterode im Kreise Schmalkalden hat die Preußische Regierung auf Grund Königlicher Verordnung, bestätigt durch Gesetz von 26. April 1896, eine sehr erhebliche Umlegung durchgeführt[4].

Das neue Sächsische Baugesetz ordnet im V. Abschnitt auch die Umlegung in sachgemäßer Weise. Der Antrag hat auszugehen von der Gemeindevertretung oder von der Mehrheit der Eigentümer, die zugleich die Mehrheit der Fläche besitzen muß. Ausführende Behörde ist die Baupolizei (in großen Städten der Stadtrat oder Magistrat). Zukünftiges Straßenland wird ausgeschieden, fortfallende Wegeflächen werden eingeworfen, nicht zu vermeidende Wertunterschiede zwischen dem früheren und dem ausgetauschten Gelände können durch Geld ausgeglichen werden. Kommt es zu keiner Einigung sämtlicher Besitzer, so ist der Umlegungsplan zunächst dem Ministerium zur vorläufigen Prüfung vorzulegen und erst nach Erledigung der hierbei gezogenen Erinnerungen öffentlich auszulegen. Über die eingehenden Widersprüche entscheidet die Baupolizeibehörde und schließlich das Ministerum, dessen Genehmigung zur Rechtskraft erforderlich ist. Während des Verfahrens kann für eine Zeit bis zu zwei Jahren ein

[1] Vergl. E. Meyn: Stadterweiterungen in rechtlicher Beziehung, Berlin bei C. Heymann, 1893. Baumeister, Classen und Stübben a. a. O. S. 117.

[2] Ebendas. S. 123.

[3] Ebendas. S. 11 ff. Merlo: Der Gesetzentwurf betr. Stadterweiterungen und Zonenenteignungen (lex Adickes), Köln 1894. Stübben: Deutsche Vierteljahrsschr. f. ö. Ges., 1896 S. 13 ff.

[4] Baumeister, Classen u. Stübben a. a. O. S. 17 und 135. Deutsche Bauzeitung 1896 S. 169. Ewald Genzmer: Die städtischen Straßen, erstes Heft, 1897 S. 33 ff.

Bauverbot verfügt werden. Auch außerhalb des Umlegeverfahrens kann die Baupolizei die Baugenehmigung abhängig machen von einer vorherigen angemessenen Grenzberichtigung.

Ob es empfehlenswert oder nötig ist, zur Durchführung solcher Umlegungen besondere staatliche Behörden nach Art der für ländliche Umlegungen bestehenden Generalkommissionen einzurichten, wie mehrfach vorgeschlagen wurde, mag dahingestellt bleiben [1]. In der Regel dürften die kommunalen und polizeilichen Behörden, unterstützt durch sachverständiges Personal, zur Erledigung der mit den Gemeindeabgaben doch sehr eng zusammenhängenden Maßnahmen völlig ausreichen.

Die Zusammenlegung im Sinne Küchler's [2] (siehe Abschnitt IV, S. 153) hat eine gesetzliche Regelung noch nirgendwo erfahren. Obschon der sociale Vorteil derselben nicht verkannt werden soll, dürfte es sich doch empfehlen, zunächst die mit den Umlegungsgesetzen zu machenden Erfahrungen abzuwarten. Der Umstand, daß nach geschehener Umlegung jeder Beteiligte wiederum unbeschränkt über seinen Besitz, und zwar über seinen verbesserten Besitz, verfügt, ist geeignet, die Durchführung zu erleichtern und dem Umlegungszwang das Unangenehme zu nehmen. Das dauernde Verbleiben in einer Zwangsgenossenschaft bis zur gänzlichen Verwertung und Abrechnung, wie die Zusammenlegung es mit sich bringt, wird dagegen als starke Freiheitsentziehung empfunden werden.

Die sonstige bestehende und anzustrebende Gesetzgebung bezieht sich auf die Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit, auf die Wohnungsfürsorge durch Staat, Gemeinde und Private, auf die baulichen Maßnahmen zur Erreichung gesunden Wohnens [3], auf die Schaffung von Landhausbezirken, auf den Erlaß abgestufter Bauordnungen (Staffelbauordnungen) und die Absonderung von Fabrikvierteln. Sie werden zum Teil in demjenigen Abschnitte erörtert, der von der „Bauordnung“ handelt, zum Teil in anderen Abschnitten dieser Denkschrift.

---

[1] Vergl. Otto Lasne: Freie Plätze im Stadterweiterungsgebiet, München 1899 S. 6 ff. Windstoßer: Blätter für administrative Praxis, 1896 Nr. 5. Abendroth: Zum Fluchtliniengesetz, Allg. Vermessungsnachrichten 1900 Nr. 18—20. Sonderabdruck S. 10.

[2] Maßnahmen zur Herbeiführung eines gesundheitlich zweckmäßigen Ausbaues der Städte. Deutsche Vierteljahrsschr. f. ö. G., 1896 S. 15 u. 61.

[3] Vergl. Entwurf reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens. Deutsche Vierteljahrsschrift f. ö. G., 1890 Heft I.

VI. Heutiger Zustand.

Um von den heute bestehenden Verhältnissen in betreff des Stadterweiterungsplanes und seiner Ausführung ein Bild zu gewinnen, wurde an 103 Städte des Deutschen Reichs von mehr als 30 000 Einwohnern ein Fragebogen versandt, 17 Fragen enthaltend. Auch die Städte Saarbrücken und St. Johann wurden hierbei berücksichtigt, weil sie, obschon jede weniger als 30 000 Einwohner zählend, zusammen mit dem volkreicheren Malstattburbach ein städtisches Ganze von 75 500 Einwohnern bilden. Nur drei Städte ließen die gestellten Fragen unbeantwortet. Die Frage 1 lautete: „Besteht ein Stadtbauplan, d. h. festgesetzter Bebauungs- oder Fluchtlinienplan für die ganze Stadtumgebung oder doch für die meisten Teile derselben?“

Von 100 Städten erklärten 50 im Besitze eines das ganze Erweiterungsgelände oder den größten Teil desselben umfassenden Stadtbauplanes zu sein. Der Berliner Bebauungsplan erstreckt sich auf das außerhalb der ehemaligen Stadtmauer liegende städtische Weichbild und stammt aus dem Jahre 1862. Mehrere Städte, so Bremen, Mülheim am Rhein, Münster, Schöneberg, Worms und andere teilen mit, daß der Plan der Überprüfung und Abänderung unterliege; dasselbe gilt für den Fluchtlinienplan der Altstadt Metz, der aus dem Jahre 1823 stammt. In Altendorf, Cassel und Chemnitz ist der Bebauungsplan nicht einheitlich, sondern in einzelnen Teilen nach und nach aufgestellt. Aus St. Johann wird berichtet, daß die vor etwa 15 Jahren erfolgte Bearbeitung sich über ein Gebiet von der dreifachen Ausdehnung der Stadt erstreckt und sich wegen dieser großen Ausdehnung als nachteilig erwiesen habe.

10 Städte, nämlich Altona, Darmstadt, Freiburg i. B., Hildesheim, Karlsruhe, Kiel, München, Regensburg, Stuttgart und Trier, sind im Besitze eines Gesamtplanes, bewirken aber entsprechend dem Bedürfnisse die förmliche Feststellung der einzelnen Teile nacheinander.

Eine Stadt (Schwerin) hat keinen Stadterweiterungsplan; 39 Städte besitzen Fluchtlinienpläne, welche sich über einzelne Straßen erstrecken. In Vorbereitung sind umfassende Bebauungspläne in Bamberg, Charlottenburg, Elberfeld, Flensburg, Gelsenkirchen, Halberstadt, Hamburg, Linden, Metz, Mühlhausen in Thür., Oberhausen, Offenbach, Remscheid, Rheydt, Ulm und Wiesbaden.

Die Antworten auf die Frage 2: „Erstreckt sich die Planfestsetzung im wesentlichen auf die vorhandenen Wege, oder ist auch eine mehr oder weniger vollständige Blockteilung vor-

gesehen?“ ergeben, daß im allgemeinen eine mehr oder weniger vollständige Blockteilung vorgesehen ist. Aus Altona, Halle, Karlsruhe, Köln, Lübeck, Magdeburg und Straßburg wird berichtet, daß eine spätere Unterteilung der Blöcke, je nach Bedürfnis, ausdrücklich vorbehalten ist. Teils durchgeführte Blockteilung, teils Beschränkung der Fluchtlinien auf vorhandene Wege, zeigen die Stadterweiterungspläne von Danzig, Düsseldorf, Harburg, Köln, Linden, Malstatt-Burbach, Mülhausen im Elsaß, Mülheim a. d. Ruhr, Oberhausen, Remscheid, Thorn und Wiesbaden. In den Städten Bremen, Frankfurt a. d. Oder, Rheydt und Stralsund erstreckt sich die Fluchtlinienfestsetzung im wesentlichen nur auf die Hauptstraßen bezw. auf vorhandene Wege.

Die 3. Frage: „Ist bei der Entscheidung über die Anordnung und Größe der Blöcke auch *die wahrscheinliche Bestimmung derselben für Wohn- oder gewerbliche Zwecke, für große oder kleine Wohngebäude, für herrschaftliche Wohnungen und für Kleinwohnungen, für geschlossene oder offene Bauweise* zu Grunde gelegt worden?“ beantwortet etwa ein Drittel der Städte mit ja, ein Drittel unbestimmt oder ausweichend.

Die Frage 4: „*Bestehen ortsstatutarische, (polizeiliche, gemeinderätliche) Festsetzungen über Straßenbreite und Blockgröße*“ wird bezüglich der *Straßen* mehr oder weniger bestimmt mit ja beantwortet von den Städten Altendorf, Bamberg, Bernburg, Bochum, Brandenburg, Braunschweig, Bremen, Colmar, Darmstadt, Dessau, Freiberg in Sachsen, Hamburg, Harburg, Hildesheim, Königsberg, Landsberg, Lübeck, Mainz, Malstatt-Burbach, Mühlhausen in Thür., Mülhausen im Elsaß, Mülheim am Rhein, München, Oberhausen, Offenbach, Potsdam, Remscheid und Rheydt. Es sind indes vorwiegend nicht Ortsstatute, welche die Breitenmaße für Straßen festsetzen, sondern bloße Polizeiverfügungen oder Stadtverordnetenbeschlüsse.

Die geringste zulässige Straßenbreite beträgt 7 m in *Lübeck*; dort werden unterschieden verkehrlose Wohnstraßen mindestens 7 m in den Vorstädten und 9 m in der Stadt, Nebenstraßen mindestens 10 m in den Vorstädten und 12 m in der Stadt, Hauptstraßen erster Ordnung mindestens 25 m. In Hamburg gilt als geringste Breite für Nebenstraßen 8 m (besonders zwischen Vorgärten), als Normalmaß für Verkehrsstraßen 17 m und für Hauptstraßen der Stadterweiterung 20—30 m. Die regelmäßige Mindestbreite beträgt für Wohnstraßen 9 m in Regensburg und Saarbrücken, 10 m in Bremen, Malstatt-Burbach und Köln, 11,3 m in Oberhausen, 11,5 m in Remscheid (bei einseitiger Bebauung nur 10 m), 12 m in

Bamberg (die neueren Straßen werden 18—25 m angelegt), in Anhalt (Bernburg teilt mit, daß in den Städten die neuen Straßen nur 15 m, 18,5 m und 20 m breit hergestellt werden), Brandenburg (Nebenstraßen nicht unter 12 m, Hauptstraßen nicht unter 15 m), Colmar, Freiberg in Sachsen, Mühlhausen in Thür., Mülhausen im Elsaß und Königsberg. Nicht unter 12,5 m sollen städtische Straßen angelegt werden im Großherzogtum Hessen, nicht unter 13 m gemäß Magistratsbeschluß in München (Wohnstraßen 13—16 m, mittlere Straßen 18—25, Hauptstraßen 30—40 m), in der Regel nicht unter 14 m in Braunschweig, in der Regel nicht unter 15 m in Altendorf, Bochum, Harburg (Nebenverkehrsstraßen 19 bis 20 m, Hauptverkehrsstraßen 25—30 m), Mülheim am Rhein, Potsdam (bei Anwendung von Vorgärten 11,5 m) und Rheydt, in der Regel 19 m in Landsberg a. W.

Über die Abmessungen der Baublöcke bestehen sehr wenige Bestimmungen. In Anhalt verlangt die Regierung eine Baustellentiefe von mindestens 35 m; Oberhausen schreibt eine geringste Blocktiefe von 75 m, Lübeck eine solche von 35 m, Bremen eine größte Blocklänge von 200 m vor.

Die Frage 5 lautet: „Ist im Bebauungsplan ein ausdrücklicher Unterschied gemacht zwischen Verkehrsstraßen und Wohnstraßen, wenn man unter den letzteren solche Straßen versteht, die nicht für den durchgehenden Verkehr bestimmt sind?“ Die 21 Städte Altona, Augsburg, Beuthen, Brandenburg, Danzig, Elberfeld, Frankfurt a. M., Gelsenkirchen, Görlitz, Hamburg, Hannover, Kiel, Köln, Leipzig, Ludwigshafen, München, Osnabrück, Regensburg, Saarbrücken, Trier und Worms beantworteten diese Frage mit ja, anscheinend in einzelnen Fällen ohne hinreichende Würdigung der Bedeutung derselben. Charlottenburg führt den in Rede stehenden Unterschied durch bei den in Ausarbeitung begriffenen neuen Teilen des Bebauungsplanes. München teilt mit, der dortige Baulinienplan beruhe auf der Unterscheidung zwischen Wohn- und Verkehrsstraßen und zwar derart, daß Hauptstraßen 30—40 m, mittlere 18—25 m, Wohnstraßen 13—16 m Breite erhalten, meist zwischen Vorgärten. Regensburg geht bei Wohnstraßen hinab bis auf 9 m Breite, ebenso Saarbrücken (mit 4—5 m tiefen Vorgärten). Ähnliche Mindestmaße kommen vor in Elberfeld, Hannover, Kiel, Köln, Trier und Worms. In Mannheim wird die grundsätzliche Unterscheidung von Wohn- und Verkehrsstraßen für die Zukunft beabsichtigt. Die meisten Städte beantworten die Frage mit „nein“ oder unbestimmt.

Auf die sechste Frage: „Ist in dem Stadtbauplan vorgesehen, daß die vorhandenen Wasserläufe nicht innerhalb der Bau-

blöcke, sondern in der zukünftigen Straße liegen sollen?" antworten die meisten Städte mit „ja", mehrere Städte antworten ausweichend oder unentschieden oder geben an, Wasserläufe nicht zu besitzen. Augsburg, Cassel, Chemnitz, Danzig, Duisburg, Guben, Hagen, Hamburg, Königsberg, Landsberg, Leipzig, Mühlhausen in Thür., München, Oberhausen, Offenbach, Rostock, St. Johann und Straßburg verneinen entweder die Frage oder erklären, daß die Wasserläufe teils in den Straßen, teils in den Blöcken ihren Platz finden. Berlin teilt mit, daß in dem Bebauungsplan von 1862 im allgemeinen die Wasserläufe auf beiden Seiten mit öffentlichen Straßen eingefaßt seien, daß jedoch in den mittleren Stadtteilen das Angrenzen der Blöcke an die Flußläufe nicht selten sei; doch sei hier nachträglich durch Festsetzung von Fluchtlinien für Uferstraßen darauf Bedacht genommen, die Übelstände zu beseitigen, welche das unmittelbare Anstoßen der Baugrundstücke an die öffentlichen Wasserläufe hervorrufen. Stettin sagt, daß jetzt überall die Wasserläufe in die Straßen gelegt werden, und daß dies nachgeholt werde, wo es früher versäumt wurde. In Zwickau hat man den regulierten Wasserlauf nur bei offener Bauweise in die Baublöcke gelegt.

Die Frage 7 bezieht sich auf öffentliche Plätze und lautet: „Für welche Zwecke sind freie Plätze vorgesehen? Sind insbesondere auch freie Plätze angeordnet, deren spätere Bebauung mit öffentlichen Gebäuden stattfinden soll?" Darauf antworten 35 Stadte, daß ihre im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Plätze ausschließlich zur Freilassung, nicht aber zu irgend welcher Bebauung bestimmt seien. 19 Städte erklären, die Plätze sollen auch für Kirchenbauten dienen; 27 wollen die Plätze nicht nur für Kirchen, sondern gegebenenfalls auch für Museen, Theater, Markthallen und sonstige öffentliche Gebäude in Anspruch nehmen; 21 Städte sprechen sich ausweichend oder unbestimmt aus. Von Berlin heißt es, daß die freien Plätze für Beschaffung von Luft und Licht, für Gartenanlagen und ursprünglich auch für offene Märkte bestimmt sind, ausgesprochenermaßen aber bei Aufstellung des polizeilichen Bebauungsplanes von 1862 auf eine spätere Bebauung freier Plätze durch öffentliche Gebäude nicht Bedacht genommen wurde; bei späteren Ergänzungen des Planes ist dies jedoch in einzelnen Fällen geschehen. Heilbronn teilt mit, daß nach der Bauordnung die im Stadtbauplan vorgesehenen freien Plätze nicht überbaut werden dürfen, daß es aber im Wege der Dispensation schon gestattet worden sei, eine Kirche auf einem solchen Platze zu errichten. Aus Köln wird berichtet, daß gegenüber dem Widerspruch eines Grundbesitzers ministeriell entschieden worden sei, die teilweise Erbauung eines

auf Grund eines Bebauungsplanes durch Enteignung erworbenen Platzes mit einer Kirche sei statthaft. Wiesbaden dagegen spricht sich dahin aus, daß durch die Widmung freier Plätze für die Errichtung öffentlicher Gebäude Eigentumsbeschränkungen auferlegt werden, welche auf dem Wege der Feststellung eines Fluchtlinienplanes nicht zulässig sind; derartige Bauplätze gelten nicht als Plätze im Sinne des § 1 des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875 (Erkenntnis des Oberverwaltungsgerichts vom 25. September 1891, Nr. 52, Band XXI, S. 378—382). München unterscheidet Verkehrsplätze, deren Fläche mit den Straßenflächen zusammen 25—30 % der Gesamtfläche ausmachen, und staubfreie vom Verkehr abgelegene Anlagenplätze, welche nach strenge durchgeführter Ministerialentschließung rund 5 % der Gesamtfläche erreichen müssen; für öffentliche Gebäude werden thunlichst Baugründe an freien Plätzen vorgesehen, die teils schon im gemeindlichen Besitz sind oder durch Kauf oder Tausch erworben werden können. —

Frage 8 lautet: „Sind außer den Pflanzungen auf Straßen und Plätzen auch selbständige öffentliche Pflanzungen (Stadtpark, Volksgarten u. s. w.) in dem Stadtbauplane vorgesehen?“ 47 Städte antworteten ja, 39 nein, 14 unbestimmt. Landsberg teilt mit, daß für jeden größeren Stadtteil ein geräumiger Platz von mindestens 2 Hektar Flächeninhalt zur parkartigen Anlage vorgesehen sei. Saarbrücken hat die Anlage einer Promenadenpflanzung auf dem nicht bebaubaren Flutgelände der Saar in etwa 5 km Länge und durchschnittlich 50 m Breite in Aussicht genommen. Metz die Anlage einer Promenade am östlichen Rande des Moselthals, d. h. an der natürlichen Grenze der Bebauung der Neustadt. München erwähnt, daß die oben genannten 5 % Gartenplätze thunlichst zusammenhängend aus dem Bebauungsgebiet herausgeschnitten werden, was aber mangels eines gesetzlichen Zusammenlegungsverfahrens nur im Großgrundbesitz möglich sei; darin zeige sich eine vorteilhafte Seite der Terraingesellschaften. In Bamberg „ist lediglich eine Schonung der berühmten Hainanlagen angestrebt und durch ortspolizeiliche Vorschriften festgesetzt, daß in deren Umgebung nur im Villenstil mit großen Gärten und Parkanlagen gebaut werden darf“.

Frage 9 bezieht sich auf die vorgeschriebene Tiefe der Vorgärten. Keine Vorgärten wurden bisher vorgeschrieben in Gelsenkirchen. Spandau erklärt keine Vorgärten mehr vorzuschreiben. Vorgärten von 2—3 m Tiefe sind festgestellt in Braunschweig, Fürth und Remscheid, von 2—4 m in Dortmund, von 2—5 m in Danzig und Mülhausen im Elsaß, von 2—6 m und mehr in Bremen, von 2—10 m in Mainz. 3 m ist das

übliche Maß in Altendorf, Bernburg, Beuthen, Bochum, Frankfurt a. d. Oder, Oberhausen und Stralsund; 3—4 m in vier Städten, 3—5 m in zehn Städten, 3—6 in 10 Städten, 3—6,5 in Colmar, 3—7 in St. Johann, 3—8 m in Liegnitz und Potsdam, 3—9 m in Erfurt, Harburg, Worms und Würzburg, 3—10 m in Aachen, Hannover, Köln und Lübeck, 3 bis 15 m in Hamburg. Gießen giebt die Vorgartentiefe auf 3,5 bis 5 m, Charlottenburg auf 3,5—7,5 m, Schöneberg auf 3,8—6 m, Berlin auf 3,8—10 m an. In neunzehn Städten beträgt die geringste Tiefe 4 m; dabei steigt dieselbe bis auf 5 m in Mülheim a. Rh., Saarbrücken und Thorn, bis auf 6 m in Gera, Ludwigshafen und Straßburg, bis auf 7 m in Bromberg, bis auf 8 m in Dessau, bis auf 10 m in Heidelberg und Kaiserslautern, bis auf 12 m in Augsburg und Bamberg, bis auf 15 m in Mühlhausen in Thür. und in Altona; an letzgenannten Orten sinkt die Vorgartentiefe nur ausnahmsweise unter 10 m. Von 4,5 m bis 10 m wechseln die Vorgartentiefen in Dresden; 5 m ist das Mindestmaß in 18 Städten, dabei wächst die Tiefe bis auf 7 m in Mannheim, bis 8 m in Heilbronn, bis 8,5 m in Chemnitz, bis 10 m in Düsseldorf, Frankfurt am Main, Krefeld, München und Regensburg, bis 15 m in Görlitz, bis 20 m in Wiesbaden, bis 10 m und ausnahmsweise bis 30 m in Kiel. 5,5 m ist regelmäßige Vorgartentiefe in Halle und M. Gladbach, 6 m ist Mindestmaß in Freiburg i. B. (6—20 m), Karlsruhe (6—12 m), Leipzig; Stettin endlich giebt die Vorgartentiefe auf 8—10 m an.

In der Frage 10 ist die Herstellungsweise der neuen Straßen behandelt; es ist gefragt, „ob die Herstellung der neuen Straßen in der Regel geschieht:

a) seitens der Stadt für städtische Rechnung (vorbehaltlich etwaiger späterer Rückforderung von den Anbauern)?

b) seitens der Stadt für Rechnung der Grundeigentümer auf Grund besonderer Verträge?

c) seitens der Grundeigentümer unter Aufsicht der Stadt?"

Auf a antworten 22, auf b 16, auf c 5 Städte bejahend. Bei mehr als der Hälfte der Städte kommt teils a, teils b in Anwendung, bei einem Drittel der Städte in geeigneten Fällen auch c. Chemnitz, Gelsenkirchen, Leipzig, Plauen und Remscheid teilen mit, daß bei ihnen der Straßenbau in der Regel seitens der Grundeigentümer unter städtischer Aufsicht ausgeführt werde.

Eine förmliche Unterscheidung zwischen vorläufiger und endgültiger Straßenherstellung greift in 21 Städten Platz; der Anbau kann schon nach vorläufiger Herstellung erfolgen. In Altenburg geschieht die erste Herstellung in Steinschlag; die spätere Pflasterung erfolgt, soweit not-

wendig, für städtische Rechnung. In Cassel, Hagen, Hamburg, M. Gladbach, Schöneberg und anderen Orten wird zwar vorläufiger Ausbau gestattet, die Ersatzleistung der Grundbesitzer aber nach den Gesamtkosten des vorläufigen und endgültigen Ausbaues bemessen. In Flensburg wird die endgültige Pflasterung verlangt, sobald die Straße zur Hälfte bebaut ist, in Halle meist erst nach Bebauung von zwei Dritteln, in Frankfurt a. M. nach Bebauung von drei Vierteln der Fronten. In Ludwigshafen trifft die Angrenzer nur die Ausgabe für die erste (vorläufige) Herstellung.

Die Frage 11 lautet: „Werden der Regel nach die Entwässerungs-, Beleuchtungs- und Wasserversorgungs-Einrichtungen sofort beim Straßenbau (also vor Aufbringung der Straßendecke) mit ausgeführt?“ Fast alle Städte haben auf diese Frage mit „ja“ geantwortet, wobei wohl stellenweise die Absicht für die Zukunft als wirkliche Gegenwart betrachtet worden ist. Ludwigshafen und Regensburg sagen deshalb: „soweit möglich“. Magdeburg schränkt die Bejahung ein mit den Worten: „von vornherein, wenn es sich um Straßen zur Bebauung durch Privatunternehmer handelt.“ In Chemnitz und Mannheim werden in der Regel beim ersten Straßenbau nur die Entwässerungskanäle mit hergestellt. In Darmstadt erfolgt die Herstellung der Kanäle, Beleuchtungs- und Wasserversorgungseinrichtungen erst, wenn die Straße zum überwiegenden Teil bebaut ist, jedoch bevor dieselbe endgültig befestigt wird. In München werden die Beleuchtung und die Wasserversorgung in der Regel Hand in Hand mit der Straßenherstellung eingerichtet, die Kanalisation dagegen meistens später: in der Zwischenzeit behilft man sich mit Versitzgruben. In Hagen und Königshütte werden zwar Beleuchtung und Wasserversorgung sofort, die Entwässerungskanäle aber nur teilweise bei der Straßenherstellung mit ausgeführt; ähnlich in Oberhausen. In Krefeld geschah die Einrichtung der Leitungen bisher nicht unmittelbar beim Straßenbau, wird aber für die Zukunft beabsichtigt. Harburg und Mülhausen im Elsaß haben die Frage bezüglich der Entwässerungskanäle, Gelsenkirchen, Kaiserslautern und Stralsund haben sie überhaupt verneint.

Frage 12: „Sind zu Gunsten von Kleinwohnungen Vereinfachungen in der Herstellung der Straßen und deren Zubehör eingeführt, oder Ermäßigungen von Anliegerbeiträgen zugestanden worden?“ wurde von 55 Städten verneint. Augsburg, Bremen, Danzig, Dresden, Frankfurt a. M., Gießen, Halberstadt, Halle, Harburg, Hildesheim, Kiel, Koblenz, Leipzig, Mannheim, Mülheim a. d. Ruhr, M. Gladbach, Osnabrück, Posen, Rheydt, Stettin, Trier und Worms

bejahen den ersten Teil der Frage. Beitragermäßigungen wurden, meistens von Fall von Fall, zum Teil nur ausnahmsweise, zugestanden in Aachen, Altona, Bonn, (Braunschweig), Duisburg, Düsseldorf, Erfurt, Flensburg, Freiburg i. B., Fürth, Guben, Hamburg, Hannover, Heidelberg, Heilbronn, Kiel, Köln, Ludwigshafen, Magdeburg, Mannheim, Mülheim a. d. Ruhr, München, M. Gladbach, Saarbrücken, St. Johann und Würzburg. Braunschweig beantwortet die Frage mit den Worten: „In den letzten Jahren nicht mehr.“ Die Städte Ulm und Freiburg i. B. haben Wohnhäuser zur allgemeinen Vermietung an Arbeiter für städtische Rechnung erbaut (ebenso manche kleineren Städte, wie Berg.-Gladbach, Geldern, Rees u. s. w.).

Die Frage 13 richtet sich dahin, „ob zum Zweck von Straßenbauten das Enteignungsverfahren oft hat angeordnet werden müssen und ob Unzuträglichkeiten sich dabei herausgestellt haben?“ 41 Städte haben den ersten Teil dieser Frage bejaht; unter den verneinenden befinden sich die bayrischen Städte, denen die Enteignung zukünftigen Straßenlandes rechtlich nicht zusteht. Über Unzuträglichkeiten berichten 21 Städte, davon 9 (Berlin, Charlottenburg, Erfurt, Frankfurt a. M., Kiel, Köln, Magdeburg, Posen, Stuttgart) über den Zeitverlust durch die Langwierigkeit des Verfahrens, 10 (nämlich Braunschweig, Dortmund, Düsseldorf, Flensburg, Frankfurt a. M., Magdeburg, Mülheim a. d. Ruhr, Münster, St. Johann und Zwickau) über die Zubilligung hoher Entschädigungsbeträge. Frankfurt a. M. tadelt zudem die Häufung der Instanzen; Hannover beklagt, daß nur das Straßenland, nicht auch seitlich neben der Straße liegende Flächen enteignet werden können; St. Johann berichtet, daß die Enteignungen häufiger geworden und beim Grundbesitz nicht unbeliebt seien, weil auf reichliche Entschädigung mit Erfolg gerechnet werde; Karlsruhe teilt mit, daß die Enteignungen seit dem Erlaß des Badischen Umlege-Gesetzes an Zahl abgenommen haben.

Frage 14 lautet: „Sind vor Herstellung neuer Straßen ungeregelte Grundstückslagen nach Maßgabe der festgesetzten Baulinien durch Umlegung geordnet worden, und zwar:

a) freiwillig auf Grund von Umlegungsplänen durch Vermittelung der Stadt?

b) unter Ausübung gesetzlichen Zwanges?“

Freiwillige Umlegungen bei Einstimmigkeit der Beteiligten unter Mitwirkung der Stadt werden berichtet von 36 Städten. In Darmstadt und Mainz geschah die Umlegung in ausgedehntem Maße, weil dieselbe gesetzlich zur Vorbedingung für die Erteilung der Bauerlaubnis gemacht werden kann. In Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf, Mülheim am Rhein, Liegnitz, Potsdam St. Johann, Wiesbaden und anderen Städten haben manche Umlegungen nicht

durchgeführt werden können, weil es an der gesetzlichen Handhabe bislang fehlt. In Hannover wurde in den Jahren 1890—95 ein Gelände von 90 Hektar Ausdehnung auf einstimmigen Antrag der Eigentümer unter Anwendung des landwirtschaftlichen Verkoppelungsgesetzes durch die Königliche Generalkommission nach Maßgabe des festgesetzten Stadterweiterungsplanes umgelegt. Wie aus Heidelberg und Karlsruhe berichtet wird, wird die freiwillige, also einstimmige Umlegung dadurch erreicht bezw. erleichtert, daß im Falle der Nichteinigung das Gesetz (vom 6. Juli 1896) mit seinem Zwange dahinter steht.

Über Zwangsumlegungen wird berichtet aus Berlin, wo für einzelne Stadtteile vor dem Jahre 1875 auf dem Wege der ländlichen Verkoppelung (Separation) die Umlegung der Grundstücke stattfand. Ebenso sind in Mühlhausen in Thür. in neuerer Zeit drei Bebauungsgebiete unter Vermittelung der Königlichen Generalkommission zu Merseburg im gesetzlichen ländlichen Verfahren für Bebauungszwecke umgelegt worden; dasselbe scheint in Görlitz geschehen zu sein. In Hamburg tritt der Zwang des Umlegungsverfahrens erst ein, sobald der Bebauungsplan für eine bestimmte Gegend gesetzlich festgestellt sein wird, was nur in geringem Maße der Fall ist; in einigen Fällen ist das Verfahren eingeleitet, aber noch nicht zum Abschluß gekommen. In badischen Städten wurde der Umlegungszwang nach Maßgabe des Gesetzes von 6. Juli 1896 mehrfach durchgeführt. Zahlreiche preußische Städte bezeichnen den gesetzlichen Umlegungszwang als dringend erforderlich.

Die Fragen 15, 16 und 17 beziehen sich auf die Konflikte, welche entstehen können zwischen der Feststellung und Durchführung des Stadterweiterungsplanes einerseits und den Eisenbahnanlagen sowie ähnlichen Unternehmungen mit Enteignungsbefugnis andererseits. Und zwar lautet Frage 15: „Haben vorhandene oder beabsichtigte Staatsbahnanlagen oder Kleinbahnen sich als hinderlich für die Feststellung eines zweckmäßigen Bebauungsplanes erwiesen, und welcher Art waren diese Behinderungen?“ Nicht weniger als 63 Städte haben auf diese Frage bejahend geantwortet. Darunter beklagen sich zwei Städte, nämlich Augsburg und Stettin über Kleinbahnen, welche das Baugelände durchziehen und die Straßen nicht in dem Maße schienenfrei und verkehrsbreit kreuzen, wie es für die Ausdehnung der Stadt und die zweckmäßige Blockteilung erforderlich ist. Alle anderen Äußerungen beziehen sich auf Vollbahnen (Staatsbahnen) und heben meistens die Schädigungen hervor, welche für den Stadtverkehr und die Stadterweiterung aus den Niveauübergängen und aus der zu beschränkten Zahl und Breite

der Über- oder Unterführungen erwachsen, sowie aus den Unzuträglichkeiten derjenigen Über- und Unterführungen, welche mit ihren Zufahrtrampen aufgeschüttet oder eingeschnitten werden müssen, wenn die Bahn in der Geländehöhe liegt und liegen bleibt. Berlin berichtet, daß die Vollbahnanlagen sowohl bei Aufstellung der Fluchtlinienpläne als auch ganz besonders durch nachträgliche Zerstörung des vorhandenen Bebauungsplanes als sehr nachteilig für das Straßennetz sich erwiesen haben; nicht nur mußte in vielen Fällen auf die Anlage wichtiger durchgehender Verkehrszüge verzichtet werden, bezw. wurden solche infolge der Bahnanlage aufgehoben, sondern es wurden auch die Steigungsverhältnisse der erhaltenen oder der zu erhaltenden Straßenzüge in ungünstiger Weise beeinflußt und durch die damit verbundene Anhöhung oder Senkung der Straßen über oder unter das anliegende Gelände die Bebauung des letzteren erschwert und verteuert. Mehrere Städte, wie Altenburg, Cassel, Kiel, Krefeld, Landsberg, Magdeburg, Mülhausen i. E., Offenbach, Ulm, klagen über die die Stadtteile von einander trennenden Bahnhofsanlagen; andere, wie Aachen, Beuthen, Colmar, Charlottenburg, Dessau, Flensburg, Hagen, Halberstadt, Koblenz, München (Simbacher Bahn), bedauern, daß Bahnlinien auf lange Strecken das Bebauungsgelände ohne Rücksicht auf gute Verbindungen zerschneiden. Dessau, Dresden, Düsseldorf, Gera, Köln, Metz, Mülheim a. Rh., Görlitz, Zwickau und andere Orte erwähnen, daß sie durch Eisenbahnanlagen und Eisenbahnentwürfe längere Zeit an der Feststellung von Bebauungsplänen bezw. an der Ausdehnung der Stadt behindert worden seien bezw. noch seien.

Die Frage 16: „Sind Eisenbahnentwürfe und Bebauungspläne auf Grund gemeinsamer Bearbeitung zur Feststellung gelangt?" wird erfreulicherweise bejaht von 13 Städten, nämlich von Bamberg, Gelsenkirchen, Hamburg, Harburg, Kiel, Koblenz, Mainz, Pforzheim, Remscheid, Rostock, Stuttgart (in mäßigem Umfange), Worms und Würzburg, jedoch ohne nähere Angaben, ferner von Charlottenburg, wo bei der Anlage der Stadt- und Ringbahn eine gemeinsame Entwurfberatung stattgefunden hat. Ulm berichtet über Mißerfolg, Bremen und Lübeck erwähnen die für Eisenbahnanlagen erforderliche gesetzliche Genehmigung; in Lübeck wurden Eisenbahnentwürfe und Bebauungsplan-Änderungen gemeinsam beraten, aber noch nicht festgestellt. München und Potsdam teilen mit, daß sie sich mit der Eisenbahnverwaltung in ständiger Fühlung halten; Magdeburg erklärt dies für erwünscht. Metz berichtet über Eisenbahnentwürfe, welche die geplante Stadterweiterung empfindlich beeinträchtigen, aber infolge von Gegenvorschlägen und Verhandlungen abgeändert wurden; Regensburg berichtet über Verhandlungen zu Veränderungen des Bebauungsplanes

aus Anlaß der Bahnhofserweiterung; Stettin beschwert sich, erst auf eigenes Drängen zur Mitarbeit an einem Eisenbahnentwurf zugelassen worden zu sein, aber nur mit teilweisem Erfolg; Mülheim am Rhein klagt, daß die Verlegung der Staatsbahnanlagen einseitig von der Eisenbahnbehörde bearbeitet worden sei und die Stadt sich erst nachträglich, so gut es ging, darnach einrichten mußte. Colmar bedauert ebenfalls die getrennte Bearbeitung der Eisenbahn- und Stadterweiterungsfragen; die Eisenbahnbehörde hielt zur Vermeidung von Bodenspekulationen ihre Pläne geheim. Bonn, Brandenburg, Chemnitz, Heidelberg und Köln berichten über gemeinsame Bearbeitung von Entwürfen zu Klein- und Industriebahnen. 73 Städte haben leider die gestellte Frage mit einem einfachen „Nein" beantwortet.

Auf die letzte Frage, Nr. 17: „Welche Einwirkungen auf die Durchführung des Bebauungsplanes hat das nachträgliche Eintreten eines mit Enteignungsbefugnissen ausgestatteten Unternehmens (z. B. einer Eisenbahn) in das Plangebiet gehabt?" antworten 79 Städte entweder nicht oder sagen, der Fall sei noch nicht vorgekommen; Magdeburg fügt die Bemerkung hinzu: jedenfalls gelte alsdann der festgesetzte Bebauungsplan und gehe anderen Interessen vor.

15 andere Städte, nämlich Aachen, Berlin, Braunschweig, Bremen, Colmar, Dresden, Duisburg, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Freiburg i. B., Görlitz, Heidelberg, Heilbronn, Kaiserslautern und Mülheim am Rhein, berichten, daß sie in solchen Fällen genötigt gewesen sind, den Bebauungsplan in umfangreicher oder geringerer Ausdehnung aufzuheben und durch Neubearbeitung den projektierten Eisenbahnanlagen anzupassen. Freiburg i. B. drückt sich dahin aus, daß ganze Bebauungspläne neu aufgestellt werden mußten und daß es sich gerade mit Rücksicht auf solche und ähnliche Vorkommnisse nicht empfehle, Bebauungspläne für eine weite Zukunft gesetzlich festzulegen. Auch in Krefeld wird anläßlich des bevorstehenden Bahnhofsumbaues ein kleiner Teil des Bebauungsplanes abgeändert. In Malstatt-Burbach muß eine 17,5 m breite, auf einer Seite bebaute Hauptstraße zu Gunsten der auf der anderen Seite heranrückenden Eisenbahn verschmälert werden. Berlin und Colmar betonen besonders die Verschlechterung des festgesetzten Bebauungsplanes durch nachträglich eingetretene Eisenbahnanlagen. Münster teilt mit, daß die Eisenbahnbehörde in einem noch schwebenden Falle ihren Entwurf zurückgezogen habe, nachdem die Stadt auf Grund des festgesetzten Bebauungsplanes Einspruch erhoben hat. In Kiel wurden städtische Straßenanlagen (Strandstraße) und Hafenerweiterungen vereitelt oder erschwert durch den nachträglichen Eintritt von Marinebauten; auch wird dadurch der

Charakter eines für die landhausmäßige Bebauung bestimmten Stadtteils derart verändert, daß eine andere Bauart Platz greifen muß. Beuthen und Königshütte berichten, daß die Durchführung von Bebauungsplänen erschwert bezw. vereitelt werde durch das Eintreten der Bergbehörden im Interesse des Grubenbaues; Königshütte fügt aber hinzu, daß die Grundeigentümer von den Grubenbesitzern entschädigt werden.

VII. Ausblick in die Zukunft.

Einleitung. Zweifellos hat das Stadterweiterungswesen im letzten Jahrzehnt sehr erhebliche Fortschritte nach allen Richtungen gemacht. Männer der Technik, der Kunst, der Hygiene und der Verwaltung, sowie Vertreter der Socialpolitik haben sich in steigendem Maße den Stadterweiterungsangelegenheiten, die einen so wesentlichen Teil der ganzen Wohnungsfrage bilden, zugewendet, und stellenweise hat auch die Gesetzgebung sich des verarbeiteten Stoffes bemächtigt. Die kommende Generation findet wohl vorbereitete Lehren und geordnete Erfahrungen vor, deren Sichtung und sachgemäße Anwendung ihr obliegt. Wir dürfen darauf vertrauen, daß die Stadterweiterungen des neuen Jahrhunderts in allen wichtigen Beziehungen der bisherigen Städtebauthätigkeit, die gewissermaßen unvorbereitet in so gewaltigem Maßstabe sich entwickelt hat, überlegen sein werden.

Technisch-künstlerischer Fortschritt. Die technischen und künstlerischen Grundsätze des Städtebaus dürfen als ziemlich abgeklärt betrachtet werden. Von schematischen „Systemen“, geometrischen Mustern und gekünstelten Regelmäßigkeiten oder Unregelmäßigkeiten sich frei haltend, wird der mit dem Stoff vertraute Entwerfer eines Stadterweiterungsplanes seine Aufgabe in Bezug auf ihre richtige Grundlage, Bestimmung und Ausdehnung, in betreff der Anforderungen des Verkehrs, der Wohnungen und der öffentlichen Gebäude nach praktischen und künstlerischen Erwägungen zu erfassen wissen. In engem Anschluß an die gegebene Örtlichkeit wird er die baulichen Bedürfnisse der zukünftigen Stadt zu befriedigen oder deren Befriedignng vorzubereiten suchen. Die Haupt- und Nebenstraßen, die Straßenkreuzungen und -Verzweigungen, die freien Plätze und öffentlichen Gewässer, künstlerischer Schmuck und Gartenanlagen, und ebenso die Beziehungen zu Eisenbahnen und sonstigen Verkehrseinrichtungen wird er als Elemente des Gesamtplanes, möglichst unbeengt von Schulmeinungen und einseitigen Auffassungen, sachgemäß behandeln, gegen einander abwägen und miteinander vereinigen. Dabei ist vollkommen Gelegenheit zu individueller Gestaltung

gegeben; nach der Verschiedenheit der Grundlagen und Ziele sowie nach der Verschiedenheit der entwerfenden Personen wird auch die gute Lösung der mannigfaltigen Aufgaben der Eigenart nicht entbehren. Nach der menschlichen Tüchtigkeit und Unvollkommenheit richtet sich nach wie vor der Rang des einzelnen Werkes, und dem technischen und künstlerischen Fortschritt ist keine Grenze gesteckt.

Gesundheitliche Fortschritte. Die Lehren der Hygiene dringen immer tiefer ins Volk und besonders in den Gedankenkreis der Gebildeten. Sowohl die Techniker als die öffentlichen Verwaltungen und Vertretungen werden immer mehr unter dem Einfluß der Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege handeln. Die Reinhaltung des Untergrundes und der Gewässer, die reichlichere Versorgung mit gutem Wasser, mit Licht und frischer Luft ist ein selbstverständliches Ziel des Stadterweiterungsplanes geworden. Sowohl bei der Bemessung der Straßen und Baublöcke als bei den Vorschriften über die Art der Blockbebauung stehen solche Erwägungen im Vordergrunde. Den wohlthuenden Einfluß der öffentlichen Pflanzungen, der Bevorzugung von reinen Wohn- und der Ausschaltung von Fabrikbezirken werden die Stadtbaupläne immer mehr der Bevölkerung zugänglich machen. Je vollkommener die Hygiene in neuen Stadtteilen zur Anwendung kommt, desto empfindlicher werden die Übelstände alter Stadtviertel sich geltend machen. Bleiben die wirtschaftlichen Daseinsbedingungen und die Erwerbsverhältnisse des deutschen Volkes günstige, so wird die Verbesserung alter Stadtteile in Bezug auf Verkehr und Gesundheit immer dringender als ein Bedürfnis erkannt und empfunden werden, dessen Befriedigung Gemeinde und Staat nicht von der Hand weisen können.

Wirtschaftliche Bestrebungen. Die wirtschaftliche und sociale Entwickelung des Stadterweiterungswesens steht erst in den Anfangsgründen. Erst seit kurzem hat sich die Socialpolitik diesem wichtigen Gebiete in eingehender Weise zugewendet. Bezeichnet man die Wohnungsfrage vielfach als der socialen Frage wichtigsten Teil, so leuchtet die Bedeutung der wirtschaftlich und social richtigen Lösung der Stadterweiterungsangelegenheiten ein; denn sie bilden ihrerseits die Grundlage und die Vorbedingungen, auf welche die Behandlung der Wohnungsfrage sich aufbaut. Immer weitere Kreise werden aufmerksam auf die Entwickelung und auf die verschiedenen Seiten der städtischen Bodenfrage, auf die nützliche und auf die schädliche Bodenspekulation und auf die Auswüchse der letzteren. Noch ist die Erkenntnis der bestehenden Übelstände nicht allgemein; ausgedehnte achtbare Kreise wehren sich gegen diese Erkenntnis und befürchten die Ausschreitungen eines zu weit gehenden Socialismus. Deshalb bedarf es des beständigen

maßvollen Hinweises auf jene Übelstände und ihre Folgen und des dauernden Studiums geeigneter Gegenmaßregeln. Wir stehen erst im Beginn dieses Studiums. Der Landerwerb seitens der Gemeinden, die Erbverpachtung, die Eingemeindung von Vororten, die social richtige Ausgestaltung der Realsteuern, alles das sind keine Universalmittel; es sind aber Bestrebungen nach dem gleichen Ziele, deren Vereinigung gute Folgen zeitigen muß.

Sociale Bestrebungen. Der Bebauungsplan selbst soll nicht bloß ein technisches, sondern, wie Brandts mit Recht sagt, ein sociales Kunstwerk sein. Sind wir auch noch weit hiervon entfernt, so bestreben wir uns doch hoffentlich nicht ohne Erfolg, neben Verkehr, Schönheit und Gesundheit, neben den Erwerbs- und Eigentums-Interessen auch die verschiedenartigen Wohnbedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsklassen durch Stadterweiterungsplan und Bauordnung zu berücksichtigen und ihre Befriedigung anzubahnen. Das menschenwürdige Wohnen, das Eigenhaus, das kleine Haus wollen wir begünstigen, die Herrschaft des Massenmiethauses brechen. Und da letzteres aus den hohen Bodenwerten notwendigerweise erwächst, so wollen wir es zwar zulassen, wo die gewordenen Bodenwerte es verlangen; aber wir wollen uns auch vor Augen halten, daß das Massenmiethaus seinerseits, wo es sich verbreiten darf, die Bodenwerte steigert und deshalb diesem verderblichen gegenseitigen Auftrieb entgegenwirken durch staffelweise geordnete, weiträumigere Bebauung, durch Bereicherung des Grundstücksmarktes, auch wo nötig durch Umlegung und Enteignung.

Gesetzgebung. Wesentlich für die angedeutete sociale Verbesserung des Stadterweiterungswesens bedarf es des Einschreitens der Gesetzgebung. Der Gegenstand der Planfestsetzung und das Festsetzungsverfahren sind keineswegs überall in Deutschland genügend geordnet, und auch bei neueren Gesetzen hat die Erfahrung manche Vervollkommnung als angezeigt erwiesen. Über die Rechtswirkungen der Planfestsetzung, über Bauverbot und Bausperre und über die Bedingungen der Baufreiheit und Bauerlaubnis hat sich die Gesetzgebung noch keineswegs überall in befriedigender Weise verbreitet. Auch die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Gemeinde und der Grundbesitzer liefern den gesetzgebenden Körperschaften noch manche Gelegenheit zu fruchtbringender Bethätigung. Die Fragen der Enteignung im Stadterweiterungsgelände und der Umlegung (gegebenenfalls auch der Zusammenlegung) von Grundstücken bedürfen, so sehr die Fortschritte in einzelnen Staaten auf diesem Gebiete anzuerkennen sind, in den meisten Einzelstaaten Deutschlands noch der zielbewußten gesetzlichen Regelung. Endlich wird die Wohnungsfürsorge und der Schutz des gesunden Wohnens durch Reichs- und Staatsgesetze, durch die Mitwirkung der Staats- und Gemeindebehörden,

durch die Thätigkeit der Arbeitgeber und gemeinnützigen Baugesellschaften, und vor allem durch Selbsthilfe nicht sobald von der Tagesordnung verschwinden.

Die Rundfrage bei hundert deutschen Städten hat uns zwar keinen erschöpfenden, aber doch einen wertvollen Stoff zur Beurteilung der bestehenden Verhältnisse geliefert.

Aufstellung von Stadterweiterungsplänen. Es herrscht in der Aufstellung und Festsetzung von Stadterweiterungsplänen eine lebhafte Thätigkeit. Rühmenswert ist, daß zahlreiche Städte mit zielbewußter Überprüfung älterer Bebauungspläne beschäftigt sind. Ganz abgeschlossen wird ein Stadterweiterungsplan überhaupt nicht; auch der beste Plan bedarf beständig der Ergänzung und Verbesserung nach den gemachten Erfahrungen und den neu erkannten Bedürfnissen und Zielen. Das System mancher Städte, einen umfassenden Plan von großer Ausdehnung im Entwurf zu bearbeiten, zu beraten und fertig zu stellen, die förmliche Festsetzung aber stückweise nach dem jeweils deutlich erkannten Bedürfnis vorzunehmen, scheint sich zu bewähren. Es ist zu erwarten, daß die in der Bearbeitung der Erweiterungspläne noch zurückstehenden Städte das Versäumte bald nachholen werden.

Was den Inhalt der Pläne betrifft, so werden große Städte sehr wohl daran gethan haben, die vollständige Unterteilung der Blöcke zwar zu projektieren oder im Auge zu behalten, aber die Festsetzung dieser Unterteilung der Zukunft zu überlassen. Die Beschränkung der Fluchtlinienfestsetzung auf vorhandene Wege kann nur bei schwacher baulicher Entwicklung ausreichend erscheinen. Kleinere Städte werden in der Regel einer mehr oder weniger vollständigen Blockteilung bedürfen, bei größeren Städten kann diese sich auf die der Bebauung zunächst zugänglichen Teile beschränken.

Berücksichtigug der verschiedenartigen Bedürfnisse. Die wahrscheinliche Bestimmung der Blöcke für Wohn- oder Industriezwecke, für große oder kleine Wohngebäude, für herrschaftliche oder Kleinwohnungen, für offene oder geschlossene Bauweise, soll grundlegend sein für die Gestaltung des Bebauungsplanes. Es ist zu befürchten, daß diejenigen der befragten Städte, welche die betreffende Frage bejahten, nicht alle die Bedeutung der Frage gewürdigt haben. Die aufmerksame Erfüllung jener Forderung verlangt eine weit stärkere Individualisierung der Stadtviertel, Blockteilungen und Straßenanlagen, als unsere Bebauungspläne in der Regel aufweisen. Mindestens werden aber die zwei Drittel der befragten Städte, welche die Frage verneint oder unbestimmt beantwortet haben, gut thun, ihre Stadterweiterungsentwürfe nach dem in Rede stehenden Gesichtspunkte zu überprüfen.

Straßenbreiten. Ortsstatutarische, polizeiliche oder gar gesetzliche Feststellungen über Straßenbreiten bestehen nur bei einer Minderzahl der Städte. Derartige starre Vorschriften behindern die freie Individualisierung nach den verschiedenartigen Vorbedingungen und Bedürfnissen in dem vorhin entwickelten Sinne; selbst allgemeine Regeln der Bauverwaltung oder der Gemeindevertretung sind nur dann unbedenklich, wenn sie hinreichende Dehnbarkeit besitzen, um dem einzelnen Falle angepaßt werden zu können. Förmliche Normalvorschriften über Blockgrößen würden noch weniger angezeigt sein, schei nen aber auch irgendwo zu bestehen.

Wenn Mittelstädte als geringste Straßenbreite das Maß von 19 m (Landsberg), 15 m (Altendorf, Bochum, Harburg, Mülheim a. Rh., Rheydt), oder 14 m (Braunschweig) ortsgesetzlich festlegen wollten, so würden sie sich der Übertreibung schuldig machen. Selbst das Mindestmaß von 13 m, welches der Magistrat der Stadt München gegen das Fachgutachten festgesetzt hat, von 12,5 m im Großherzogtum Hessen, von 12 m im Herzogtum Anhalt, in Bamberg, Brandenburg, Colmar, Freiberg i. S., Mülhausen i. Els., Mühlhausen i. Thür. und anderen Orten trägt dem Bedürfnis nach schmalen Wohnstraßen zwischen Vorgärten für Kleinwohnungen nicht genügend Rechnung. Für letzteren Zweck reichen die in Köln, Bremen, Saarbrücken, Regensburg, Lübeck und Hamburg angewandten Mindestmaße von 10,9 und 8 m zweifellos aus; ja selbst die für die Lübecker Vorstädte zugelassene geringste Straßenbreite von 7 m (zwischen Vorgärten) kann unter geeigneten Vorbedingungen Nachahmung verdienen. Im allgemeinen aber ist es empfehlenswert, die Bestimmung der Straßenbreite nach dem Einzelfalle unter Beobachtung aller in Betracht kommenden Umstände vorzunehmen, nicht aber durch eine grundsätzliche Verordnung festzulegen.

Dasselbe gilt im erhöhten Grade für die Tiefe und Länge der Baublöcke. Das Bremer Längenmaß von 200 m und das Lübecker Tiefenmaß von 35 m mögen zweckmäßige Grenzzahlen sein, das Oberhauser Tiefenmaß von 75 m ist als Minimum für Kleinwohnungen ungeeignet. Aber am sichersten ist die Festsetzung nach Lage des Falles. Für Verkehrsstraßen dürften die Hamburger, Lübecker und Münchener Maße das Richtige treffen.

Die ausdrückliche Unterscheidung von Verkehrs- und Wohnstraßen leuchtet aus den wenigsten Bebauungsplänen hervor. Es ist zu befürchten, daß selbst in den 20 Städten, welche die betreffende Frage bejahen, keineswegs im ganzen Stadterweiterungsplan diese Unterscheidung zielbewußt durchgeführt ist; denn das Streben, planmäßig einen Teil der Straßen so anzuordnen, daß sie dem durchgehenden Verkehr dauernd entzogen bleiben, ist erst seit wenigen Jahren lebendig geworden. Auch das

ist ein Punkt, zu dessen vermehrter Berücksichtigung eine Überprüfung vieler Stadterweiterungspläne zu empfehlen ist.

Wasserläufe. Die Herausnahme der öffentlichen Wasserläufe aus den Baublöcken und die Einbeziehung derselben in die Straßen, bezw. die diesem Ziel entsprechende Projektierung der Blöcke und Straßen in neuen Bebauungsplänen hat erfreuliche Fortschritte gemacht. Selbstredend ist die Forderung keine unbedingte. Wenn beispielsweise Augsburg und München die Stadtbäche wegen ihrer gewerblichen Benutzung im Stadtinnern zumeist überbaut haben, sie im Außengelände aber nach Möglichkeit in die Straßen legten, wenn ferner Hamburg, Zwickau und andere Städte offene Wasserläufe zwischen Villengrundstücken dulden, so widerspricht das nicht dem allgemeinen Ziel, die häßliche und gesundheitswidrige Beschmutzung, der die meisten Wasserläufe in den Baugrundstücken ausgesetzt sind, dadurch zu verhüten, daß man sie in die Straßen legt.

Die Zweckbestimmung freier Plätze ist eine wichtige und noch nicht ausreichend geklärte Frage. Daß sie im Bebauungsplan auch gegen den Willen der Besitzer festgestellt werden können, wenn sie dem Verkehr oder der Gesundheit, in letzterem Falle meist zur Bepflanzung, dienen, ist zwar allgemein anerkannt. Zweifelhaft ist aber die Frage, ob ein freier Platz im Straßenerweiterungsplan vorgeschrieben werden kann, um später mit einer Kirche oder mit einem anderen ganz oder teilweise der freien Stellung bedürftigen öffentlichen Gebäude (Theater, Museum, Markthalle oder einem Denkmal) besetzt zu werden. Die Bemerkung von München, daß für öffentliche Gebäude thunlichst Baugründe an freien Plätzen vorgesehen werden, erschöpft die Frage nicht. Ist auch in der Regel die Stellung des Gebäudes am Platze aus praktischen und künstlerischen Gründen vorzuziehen, so kommen doch auch manche Fälle vor, wo öffentliche Gebäude auf freien Plätzen ein Bedürfnis sind; und namentlich ist die spätere teilweise Überbauung eines geräumigen freien Platzes für einen öffentlichen Zweck eine oft wiederkehrende Frage. Eine Klärung in dem Sinne, daß und inwieweit dies erlaubt sei, ist um so erwünschter, als das entgegenstehende Erkenntnis des Oberverwaltungsgerichtes in Preußen eine bedenkliche Unsicherheit hervorgerufen hat.

Für öffentliche Pflanzungen, abgesehen von der Bepflanzung von Plätzen und Straßen, ist anscheinend in der Hälfte der deutschen Stadterweiterungspläne ausreichend gesorgt; die andere Hälfte wird hoffentlich nachfolgen. Es ist ein Mangel der Fluchtliniengesetze, daß sie auf öffentliche Pflanzungen nicht hinweisen und daß infolge dessen für derartige selbständige Gartenanlagen den Gemeinden das Enteignungsrecht fehlt, ja

daß die Rechtsgültigkeit der Eigentumsbeschränkung durch Festsetzung einer öffentlichen Pflanzungsfläche im Stadterweiterungsplan mit Erfolg bestritten wird. Selbst die von Landsberg berichtete Freilassung je einer „Platz-“ fläche von mindestens 2 ha Größe für Parkanlagen in jedem Stadtteile könnte von den Betroffenen rechtlich beanstandet werden. Es bleibt hiernach erwünscht, daß förmlich gestattet werde, auch Flächen für öffentliche Pflanzungen als Teile des Stadterweiterungsplanes zur Feststellung und demgemäß zur Enteignung zu bringen. In Bayern scheint das Recht der Feststellung und Eigentumsbeschränkung (nicht der Enteignung) durch Ministerialentschließung gesichert zu sein.

Eine bunte Mannigfaltigkeit zeigen die in den verschiedenen Städten üblichen Vorgartentiefen. Das sächsische Gesetz hat mit der Vorschrift einer geringsten Tiefe von 4,5 m das Richtige getroffen; das preußische Gesetz, nach welchem „in der Regel“ die Tiefe nicht mehr als 3 m betragen soll, hat nicht verhindert, daß weitaus die meisten Städte von der Regel abgewichen sind. Die verbreitetsten Maße für die Vorgärten liegen zwischen 4 und 8 m.

Die Herstellung der neuen Straßen geschieht bald durch die städtischen Behörden, bald durch die Grundbesitzer unter städtischer Aufsicht. Im ersteren Falle ist zu unterscheiden die städtische Unternehmung, bei welcher die Stadt sich, soweit es gesetzlich zulässig ist, die Erhebung von Straßenkostenbeiträgen seitens der Anlieger vorbehält, und die Privatunternehmung, welche der städtischen Behörde die Ausführung der Straßen durch Vertrag überträgt. Beide Arten sind verbreitet.

Es ist augenscheinlich in vielen Fällen zweckmäßig, eine vorläufige Straßenherstellung, nach deren Ausführung die Gebäude an der neuen Straße errichtet werden, und die endgültige Straßenherstellung, welche nach Bebauung der Straße geschieht, zu unterscheiden. Das preußische Fluchtliniengesetz erschwert dies, weil es ausdrücklich den Anliegern nur die Kosten der „ersten“ Einrichtung zur Last legt. Durch Vertrag mit den Beteiligten kann aber diese Erschwernis beseitigt werden.

Leitungen im Straßenkörper. Der Regel nach sollten mit dem Straßenbau zugleich, und zwar vor Aufbringung der Straßendecke, die im Straßenkörper unterzubringenden Leitungen, also die Entwässerungs-, Wasserversorgungs- und Beleuchtungseinrichtungen hergestellt werden. In den meisten Städten geschieht dies; Voraussetzung dafür ist, daß die fraglichen Versorgungsnetze im übrigen bis zu den neuen Straßen vollendet sind. Wo letzteres nicht der Fall ist, sind, wie in München, Darmstadt,

Gelsenkirchen, Harburg, Mülhausen i. E. und anderen Städten, unangenehme Provisorien unvermeidlich.

Begünstigung von Kleinwohnungen. In weniger als der Hälfte der befragten Städte wird bisher die Errichtung von Kleinwohnungen durch vereinfachte Straßenherstellung oder ermäßigte Anliegerbeiträge begünstigt. Es wäre erfreulich, wenn man daraus den Schluß ziehen dürfte, daß die Wohnungsnot keineswegs eine allgemeine Erscheinung ist. Wahrscheinlicher aber ist, daß grundsätzliche Bedenken gegen diese Art der „Subvention" obwalten oder daß man in bezügliche Erwägungen noch nicht eingetreten ist. Allgemeiner, unterschiedsloser Nachlaß von Straßenkosten, „um das Bauen zu fördern", wäre, wie aus St. Johann berichtet wird, jedenfalls fehlerhaft. Die Förderung des Bauens von Kleinwohnungen wird aber hoffentlich immer mehr als Gemeindeaufgabe anerkannt werden.

Enteignung. Die Enteignungsgesetze im allgemeinen bedürfen der Verbesserung, um das Verfahren zu beschleunigen und die Entschädigungen gerechter abzuwägen; sie bedürfen ferner der Erweiterung ihrer Anwendung namentlich auf Zwerggrundstücke neben der Straße, auf Gelände zur Anlage öffentlicher Pflanzungen und auf Grundstücke in alten Stadtteilen, die aus gesundheitlichen oder Verkehrsgründen der Umgestaltung bedürfen (Zonenenteignung).

Umlegung. Wichtiger noch und von den Städten noch mehr als notwendig empfunden ist die gesetzliche Regelung der Zwangsumlegung städtischer Grundstücke, welche im Gemenge liegen und zum Stadtbebauungsplan nicht passen. Dem Vorgange von Baden und Sachsen werden hoffentlich die anderen deutschen Staaten folgen, sei es durch ein allgemeines Gesetz, sei es durch ein im Wege des Ortsstatuts übertragbares Sondergesetz, wie es in Preußen beabsichtigt ist. Städtische Umlegungen auf Grund des ländlichen Verkoppelungsgesetzes auszuführen, wie es mehrfach geschehen ist, dürfte in der Regel auf unüberwindliche rechtliche Schwierigkeiten stoßen.

Verhältnis zwischen Stadterweiterungen einerseits, Eisenbahnen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Unternehmungen andererseits. Ein wenig erfreuliches Bild zeigen die zwischen Eisenbahnanlagen und Eisenbahnentwürfen einerseits (sonstige öffentlich-rechtliche Unternehmungen treten seltener in die Erscheinung) und Stadterweiterungsplänen andererseits obwaltenden und sich wiederholenden Schwierigkeiten. Das Bestehen und die Anlage von Niveauübergängen, über welche hinaus die Stadt sich ausdehnt; die Schwierigkeit, in der Ebene

liegende Bahnstrecken durch Über- oder Unterführungen zu kreuzen und ausgedehnte Bahnhöfe zu queren; die Hinhaltung notwendiger Bebauungspläne durch schwebende Eisenbahnentwürfe; die Störung oder Zerstörung festgesetzter Bebauungspläne durch nachträglich eintretende Bahnanlagen; das sind die hauptsächlichen Konfliktquellen. Erleichtert im Sinne des Fiskus, erschwert im Sinne der Städte, wird die Lösung der Schwierigkeiten, wenn die Entscheidung in der Hand des mit seiner Betriebsverwaltung beteiligten Ministers liegt. Ein Fortschritt ist die oft angestrebte und mannigfach ausgeübte gemeinsame Bearbeitung von Eisenbahn- und Stadterweiterungsentwürfen; dies kann nicht dringend genug empfohlen werden, obschon die finanzielle Seite der Frage dadurch nicht gelöst wird. Empfehlenswert ist auch die ständige gute Fühlung zwischen Stadt und Eisenbahn, wie sie von einigen Städten berichtet wird. Aber hart im Raume stoßen sich die Dinge. Die von Magdeburg zur Frage 17 ausgesprochene Meinung, bei Eintritt eines neuen öffentlich-rechtlichen Unternehmens gehe der einmal festgestellte Stadterweiterungsplan anderen Interessen vor, hat sich, wie die Mitteilungen aus zahlreichen anderen Städten zeigen, in Wirklichkeit nicht als zuverlässig erwiesen. Guter Wille auf beiden Seiten, Rücksichtnahme auf die entgegenstehenden Bedürfnisse und Anerkennung der beiderseitigen Bestrebungen als Vertretung gleichberechtigter öffentlicher Interessen, das sind für die befriedigende Lösung von verwickelten Aufgaben der in Rede stehenden Art Erfordernisse von entscheidender Wichtigkeit; mögen dieselben in Zukunft immer mehr zur Geltung kommen!

Die Bauordnung.

Von

Stadtbauinspektor B. Schilling und Geh. Baurat J. Stübben,
Köln.

I. Einleitung.

Allgemeine Aufgaben der Bauordnung. Sind durch den „Stadtbauplan" die Vorbedingungen für den städtischen Anbau nach den im vorigen Abschnitte entwickelten Gesichtspunkten geschaffen, so tritt an die „Bauordnung" die Aufgabe heran, diesen Anbau in die vom Stadtbauplan vorgezeichneten Bahnen zu leiten und im Einzelnen, innerhalb des festgestellten Gesamtrahmens, die Anforderungen zu regeln, die im Interesse der Standfähigkeit, des Schutzes gegen Feuersgefahr, des Verkehrs, der nachbarlichen Beziehungen, der Gesundheit und der socialen Wohlfahrt zu stellen sind.

Ist durch den „Stadtbauplan" eine organische Gliederung des gesamten Stadtgebildes hergestellt, sind durch denselben besondere Ortsteile zur ausschließlichen Bewohnung, für offene Bauweise, für Fabriken und andere Zwecke bestimmt, so bedarf es der ergänzenden Bestimmungen der „Bauordnung", den Anbau in der vom Stadtbauplan gewollten Art zu erzwingen oder zu begünstigen, entgegengesetzte Anlagen zu verhindern oder zu erschweren. Stadtbauplan und Bauordnung gehören zusammen, sie sind aufeinander angewiesen und müssen von einheitlichem Geiste getragen sein.

Gleich wie der Stadtbauplan eine schematische Behandlung der verschieden gearteten Bau-, Wohn- und Gewerbebedürfnisse vermeiden, diese Bedürfnisse vielmehr ihrer Eigenart entsprechend befriedigen soll, so muß auch eine gute Bauordnung diesen Besonderheiten Rechnung tragen; andernfalls kann der durch sie mittelbar angerichtete Schaden größer sein als der durch Regelung gewisser Einzelheiten erzielte Nutzen.

Im Nachstehenden haben wir es vorwiegend mit den gesundheitlichen und socialen Aufgaben der Bauordnung zu thun, die früher stark vernachlässigt, teilweise kaum gekannt, heute fast allgemein als der wichtigste Teil der Bauordnung anerkannt werden. Diese Anforderungen sind nicht unabhängig von der Örtlichkeit; auf dem platten Lande, in kleineren und in größeren Städten sind sie verschieden, nicht sowohl weil die Menschen als

weil die sie umgebenden Verhältnisse und Lebensbedingungen von anderer Art sind. Diesen verschieden gearteten Verhältnissen soll die Bauordnung Rechnung tragen; die auf Sitte und Herkommen fußende Wohnweise soll sie schützen und fördern. Gleichwohl giebt es gewisse Hauptgesichtspunkte und hygienische Mindestforderungen, die für jede Bauordnung gelten und durch eine „Reichsbauordnung", wie sie von verschiedenen Seiten angestrebt wird, wohl geregelt werden könnten.

Vielgestaltigkeit der deutschen Baugesetzgebung. Zur Zeit ist die Baugesetzgebung in Deutschland noch ungemein buntscheckig und lückenhaft. Dies gilt von der formalen Art der Regelung dieses Gebietes ebenso wie von der materiellen. Hier Gesetz, dort Polizeiverordnung; hier Regelung für den Umfang ganzer Bundesstaaten, dort für Provinzen, Bezirke, Kreise, Gemeinden oder gar Gemeindeteile. Hier hochentwickelte, den gesundheitlichen und socialen Anforderungen nahezu vollkommen Rechnung tragende Regelung, dort noch nahezu völlige Unkenntnis jener wichtigsten Anforderungen. Zur Erläuterung dieses sei nur ein Beispiel durch Gegenüberstellung zweier größerer deutschen Gebiete angeführt. Für das Königreich Sachsen, in dem bisher schon auf dem Verordnungswege bedeutsame und bahnbrechende Errungenschaften bestanden, ist mit dem 1. Juli 1900 ein „Allgemeines Baugesetz" in Kraft getreten, das in seinen Allgemeinen Bestimmungen, in den Verordnungen über Feststellung und Wirkung von Bebauungs-, Fluchtlinien- und Ortserweiterungsplänen, über Umlegung und Enteignung von Grundstücken und die dabei in Frage kommenden Entschädigungen und Erstattungsansprüche, über die Bebauung der Grundstücke, sowohl hinsichtlich der allgemeinen Erfordernisse wie hinsichtlich der Herstellung der Gebäude u. s. w. in bisher kaum erreichter Weise fast allen jenen Gesichtspunkten Rechnung trägt, die aus der wissenschaftlichen Erörterung dieser Materie in den letzten Jahrzehnten gewonnen wurden. Dem gegenüber steht die Pfalz, die erst seit dem 1. Oktober 1890 überhaupt eine Bauordnung besitzt, die sich aber nahezu auf feuerpolizeiliche Bestimmungen beschränkt; es fehlen ihr alle bedeutsamen Handhaben zur Herbeiführung bezw. Erhaltung eines gesunden Wohnwesens und eines wohl ausgebildeten, zweckentsprechenden Straßennetzes. Gegenwärtig steht dort jedermann das Recht zu, Privatstraßen zu errichten, ohne daß einschränkende organische Bestimmungen dieser Befugnis es ermöglichen, eine zweckentsprechende Richtung, Breite, Befestigungsart dieser Straßen wie eine gute Ausbildung ihrer Entwässerungsanlagen zu erzwingen. Der Entwurf einer Neuordnung ist freilich von den pfälzischen Städten bereits seit längerem erörtert, ohne u. W. bis jetzt zu den gewünschten Ergebnissen geführt zu haben[1].

[1] Vergl. Techn. Gemeindebl. 1899 S. 10

Das am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich regelt von den, die thatsächliche Verfügung über das Grundstück betreffenden Beschränkungen nur diejenigen, welche die aus dem Eigentum sich ergebenden Befugnisse im Interesse des privaten Rechtslebens begrenzen. Dagegen wird die Frage, wie weit im öffentlichen Interesse dem Grundeigentum Beschränkungen aufzuerlegen seien, im B.G.B. überhaupt nicht berührt, sondern bleibt der Landesgesetzgebung überlassen[1].

Allgemeine Landesbauordnungen. Für das ganze Staatsgebiet einheitlich (unter Zulassung örtlicher Abweichungen und Ergänzungen) erlassen sind allgemeine Baugesetze oder Bauordnungen u. a. in Sachsen-Altenburg 1859, Baden 1869, Württemberg 1872 (Nachträge 1882), Braunschweig, Anhalt 1881 (Nachträge 1882), Hessen 1881, Lübeck 1881, Hamburg 1882 (Nachträge 1884, 86, 91, 93 und 96), Bremen 1883, Bayern (für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme von München) 1890; Königreich Sachsen 1900.

Baupolizei in Preußen. In Preußen ist, wie aus den Mitteilungen des Ministers von Miquel in der Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 21. Juni 1899 hervorgeht, nachdem das Abgeordnetenhaus 1898 das Ersuchen um Vorlage eines Gesetzes über die Befugnisse der Baupolizei beschlossen hatte, der Erlaß einer einheitlichen Bauordnung zwar zeitweise ins Auge gefaßt worden, doch habe man „wegen der Schwierigkeiten, die auf den verschiedenen Baugewohnheiten in den einzelnen Gegenden beruhen", hiervon Abstand genommen und den Weg der Polizeiverordnungen beschritten.

Nicht unerwähnt wollen wir indes lassen, daß neuerdings doch wieder Andeutungen der Vorbereitung einer solchen allgemeinen Regelung vorliegen. Eine solche ist sowohl durch die preußische Thronrede wie durch die Erklärung des Staatssekretärs Grafen Posadowsky in der Reichstagssitzung vom 23. Januar 1901 in Aussicht gestellt.

Die Befugnisse der Polizei und damit auch der Baupolizei werden in Preußen vornehmlich auf den § 10 II. 17 des Allg. Landrechts gestützt, welcher lautet: „Die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publiko oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr zu treffen, ist das Amt der Polizei." Für den Erlaß der Polizeiverordnungen kommen hauptsächlich in Betracht die §§ 5, 6, 12 und 15 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 und die §§ 137, 142 und 143 des Gesetzes über die Allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883. Im § 6 des Polizei-

[1] Vgl. auch für das Folgende: Baltz, Preußisches Baupolizeirecht, Berlin 1897.

verwaltungsgesetzes werden als zu den Gegenständen der ortspolizeilichen Vorschriften gehörig bezeichnet:

a) Schutz der Personen und des Eigentums;
b) Ordnung, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs;
f) Sorge für Leben und Gesundheit;
g) Fürsorge gegen Feuersgefahr bei Bauausführungen . . .
i) Alles andere, was im besonderen Interesse der Gemeinde und ihrer Angehörigen polizeilich geordnet werden muß.

Die §§ 137 und 142 des Landesverwaltungsgesetzes räumen dem Oberpräsidenten die Befugnis ein zum Erlaß von Polizeivorschriften für mehrere Kreise, sofern dieselben verschiedenen Regierungsbezirken angehören, für mehr als einen Regierungsbezirk oder für den Umfang der ganzen Provinz. Die gleiche Befugnis steht dem Regierungpräsidenten zu für mehrere Kreise oder für den Umfang des Regierungsbezirkes, dem Landrat für mehrere Ortspolizeibezirke oder für den Umfang des Kreises, und der mit der örtlichen Polizeiverwaltung beauftragten Behörde (Polizeipräsident, Bürgermeister, Magistrat, Amtmann ꝛc.) für den Umfang des Ortspolizeibezirks. Es bedarf jedoch zum Erlaß solcher Polizeiverordnungen der Oberpräsident der Zustimmung des Provinzialrates, der Regierungspräsident der des Bezirksausschusses, der Landrat derjenigen des Kreisausschusses und die Ortspolizeibehörde, soweit es sich nicht um sicherheitspolizeiliche Vorschriften handelt, der Zustimmung des Gemeindevorstandes. Letztere kann im Falle der Versagung auf Antrag der Behörde durch Beschluß des Bezirksausschusses ergänzt werden.

Der Erlaß von Baupolizeiverordnungen für einen größeren Umfang durch eine der höheren Instanzen schließt natürlich den Erlaß weiterer ortspolizeilicher Vorschriften nicht aus; nur dürfen diese keine Bestimmungen enthalten, welche mit den Verordnungen einer höheren Instanz im Widerspruche stehen (§ 15 des Ges. über d. Pol. Verw.). Nach einem Erkenntnis des Oberverwaltungsgerichtes a. d. J. 1893 ist aber ein solcher Widerspruch nicht nur da anzuerkennen, wo die Verordnungen der höheren Instanz abgeschwächt, sondern auch wo sie verschärft werden. In praxi werden sich daher ortspolizeiliche Verordnungen beim Bestehen von Verordnungen einer höheren Instanz nur auf solche Gegenstände erstrecken können, die in der oberinstanzlichen Verordnung nicht geregelt sind, oder die von dieser in der einen oder anderen Richtung zur näheren Festsetzung freigegeben sind.

Auf Grund der vorstehend angeführten gesetzlichen Bestimmungen sind in Preußen Bauordnungen für den Umfang ganzer Provinzen erlassen für

die Städte der Provinzen Pommern und Schleswig Holstein. Bezirksbauordnungen (teilweise mit Ausschluß einiger Städte) sind erlassen für die Regierungsbezirke Bromberg (6. Februar 1882), Liegnitz (25. März 1882), Breslau (1. März 1883), Merseburg (31. März 1884), Oppeln (23. Juni 1885), Kassel (1. Juli 1885), Köln (20. März 1894), Hannover (28. März 1894), Düsseldorf (1. August 1894, 20. März 1897) Potsdam (1. Dezember 1894), Frankfurt a. O. (28. November 1895) u. a. —

Als Beispiel einer vom Kreislandrate für den Umfang mehrerer Gemeindebezirke erlassenen Bauordnung sei diejenige für die Stadtgemeinden Saarbrücken, St. Johann und Malstatt-Burbach vom 5. August 1898 erwähnt. —

Selbständige Orts-Baupolizeiordnungen haben u. a. folgende preußische Städte: Osnabrück (9. Juni 1868), Mülhausen in Thür. (11. Dezember 1869), Erfurt (29. Mai 1876, 6. April 1900), Posen (9. März 1877), Thorn (1881), Trier (21. September 1883), Königsberg i. Pr. (10. März 1887, 14. April 1898), Halle (10. April 1889), M. Gladbach (6. Juli 1889), Altona (4. August 1891), Frankfurt a. M. (Außenstadt 13. Oktober 1891, 2. Juli 1897, Innenstadt 27. März 1896, 10. Juni 1898), Münster i. W. (25. April 1892), Breslau (5. Dezember 1892), Flensburg (1. März 1893), Bochum (28. Juni 1893), Magdeburg (1893, 96 u. 98), Elberfeld (16. Januar 1894, 10. März 1897), Rostock (4. Mai 1894), Kiel (11. September 1894), Hagen (1. Oktober 1894), Hannover (25. Oktober 1894), Krefeld (15. Januar 1895), Essen (25. Februar 1895), Harburg (1. Mai 1895), Hildesheim (1895), Wiesbaden (18. November 1895), Düsseldorf (25. April 1896, 1. März 1898), Halberstadt (27. Mai 1896), Gelsenkirchen (8. September 1896), Stettin (1897), Dortmund (11. Mai 1897), Danzig (28. Mai 1897), Remscheid (1. Juli 1897), Berlin (15. August 1897), Mülheim a. d. Ruhr (20. März. 1898), Charlottenburg (22. August 1898), Iserlohn (1. Oktober 1898), Koblenz (1. Juni 1899), Aachen (1. Mai 1900) u. s. w.

Nur in einer Minderheit von Orten (großen und kleinen) wird die Baupolizei vom Staate ausgeübt. Die meisten Städte haben kommunale Baupolizei. Bei Einbringung des neuen Polizeikosten-Gesetzentwurfs hat der Minister des Innern allgemein seine Bereitwilligkeit erklärt, auch den übrigen (sogen. privilegierten) Städten mit Königl. Ortspolizei die Verwaltung der Baupolizei zu übertragen, falls sie es beantragen und die Kosten übernehmen (Vgl. Deutsche Bauz. 1892 S. 117).

Die allmähliche Entwicklung der Anschauungen über Bauordnungen und die an sie zu stellenden Anforderungen, worüber die folgenden Abschnitte

handeln werden, kommt auch in der, aus vorstehender Übersicht erkennbaren, sich fortwährend steigernden Zahl neuer und den Abänderungen bestehender Bauordnungen zum Ausdruck. Zur Zeit der Abfassung dieses Referates wurde, soweit unsere Ermittelungen reichten, der Neuerlaß von Bauordnungen vorbereitet in Braunschweig, Chemnitz, Colmar, Dessau, Dresden, Gera, Hamburg, Hannover, Köln, Ludwigshafen, Mannheim, Metz, Mülhausen i. Thür., Mülheim am Rhein, München, Offenbach, Regierungsbezirk Oppeln, Osnabrück, Posen, Solingen, Stettin und Wiesbaden.

II. Forderungen und Bestrebungen.

Vereinsthätigkeit. Die wissenschaftlichen Bestrebungen, welche darauf hinzielen, die Erkenntis von der großen Bedeutung der Bauordnungen für die Wohnungsverhältnisse zu verallgemeinern und die Anschauungen über die an die Bauordnungen zu stellenden Forderungen zu klären und zu formulieren, sind in Deutschland von verschiedenen Vereinen während der letzten Jahrzehnte planmäßig gepflegt worden. Der Verband Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine behandelte sie zum erstenmale auf seiner ersten Wanderversammlung in Berlin am 24. September 1874, wo er über „Grundzüge für Stadterweiterungen nach technischen, wirtschaftlichen und polizeilichen Beziehungen" verhandelte, und demnächst auf der 5. Abgeordnetenversammlung 1876 zu München, woselbst die Mitwirkung des Verbandes an der Reichsgesetzung zur Beratung stand und beschlossen wurde, zunächst die Materialien aus dem Gebiete der Baupolizei durch die Vereine zu sammeln und kritisch beleuchten zu lassen. Das Ergebnis dieser Arbeiten war die 1880 erschienene verdienstvolle Arbeit R. Baumeisters: „Normale Bauordnung." — Am nachhaltigsten, eingehendsten und erfolgreichsten war die Thätigkeit des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, der neben anderen auf die Wohnungsfrage bezüglichen Gegenständen die verschiedensten Fragen der Bauordnung behandelte auf seinen Versammlungen in München 1875, Freiburg i. B. 1885, Frankfurt a. M. 1888, Straßburg in Elsaß 1889, Leipzig 1891, Würzburg 1893, Magdeburg 1894, Stuttgart 1895. — Zu nennen ist ferner der Verband „Arbeiterwohl", der auf seiner XVI. Generalversammlung in Schwäb. Gemünd 1896 über „Aufgaben und Organisation der Wohnungsfürsorge in den Städten" verhandelte und im weiteren 1897 in seinem Organ eine vortreffliche Abhandlung von Landesrat Brandts „Die Arbeiterwohnungsfrage, eine Frage des Stadtbauplans und der Stadtbauordnung" brachte. — Der Rheinische Verein zur Förderung

des Arbeiterwohnungswesens schenkte diesen Fragen seit seiner Gründung seine Beachtung und veranlaßte auf seiner zweiten Generalversammlung 1898 zu Düsseldorf einen Vortrag von J. Stübben über „Stadtbauordnung und Stadtbauplan in besonderer Rücksicht auf die Ermöglichung guter und billiger Wohnungen." Auf der vom gleichen Vereine am 17. und 18. Oktober 1900 in Köln veranstalteten Versammlung rheinischer Bauvereine wurde die Einsetzung einer ständigen Kommission zur dauernden Behandlung baupolizeilicher Fragen ins Auge gefaßt. — Auch der Niederrheinische Verein für öffentliche Gesundheitspflege behandelte die Bauordnungsfragen wiederholt. — Der in Frankfurt a. M. am 25. Mai 1898 gegründete „Verein Reichswohnungsgesetz" macht „die allgemeine Revision der Bauordnungen und Bebauungspläne im Sinne der modernen Reformbestrebungen auf diesem Gebiete" zu einer Hauptaufgabe seiner Thätigkeit.

Litterarische Arbeiten. Hingewiesen sei ferner auf die zahlreichen Abhandlungen in der Deutschen Bauzeitung, der Deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, im Centralblatt für allgemeine Gesundheitspflege, in der Socialen Praxis, im Centralblatt für Socialpolitik, in der Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, im Technischen Gemeindeblatt u. a.

Außer den oben bereits genannten Arbeiten von Baumeister, Brandts, Stübben, seien von litterarischen Abhandlungen noch erwähnt (ohne damit eine Litteraturübersicht von nur annähernder Vollständigkeit zu geben): Albrecht „Allgemeine Bauordnung für Städte und Landgemeinden" Hannover 1877; Kuntze „Motivierter Entwurf eines Deutschen Gesundheitsbaugesetzes" 1882; Stübben: „Hygiene des Städtebaus" im Handbuch der Hygiene, 4. Bd., II. Abth. Abschn. III: „Die Bauordnung" 1896; Baltz, Preußisches Baupolizeirecht 1897; H. Buchners's im Auftrage des „Verein Reichswohnungsgesetz" erstattetes Gutachten in Nr. 3 der Münchener Medizinischen Wochenschrift 1899. Vorschläge des Architekten- und Ingenieurvereins zu Hannover betr. „allgemeine bei einer Neubearbeitung der hannoverschen Bauordnung zu beachtende Gesichtspunkte". Schließlich, wenn auch nicht für reichsdeutsche Verhältnisse verfaßt, doch von Einfluß auf solche geworden: v. Gruber „Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen" Wien 1893; und: „Grundlagen für die Verfassung einer Bauordnung der Stadt Wien", bearbeitet vom Österreichischen Ingenieur- und Architektenverein. Wien 1894. —

Reichsbauordnung. Die oben bereits erwähnte große Verschiedenartigkeit der Baugesetzgebung in Deutschland legt die Frage nahe, ob es wünschenswert sei, dieses Gebiet von Reichswegen zu regeln, zumal das eng verwandte Gebiet der Gesundheitsfürsorge durch die Reichsverfassung ausdrücklich der Zu-

ständigkeit des Reiches überwiesen ist. Die 1876er Münchener Abgeordneten-Versammlung des Verbandes Deutscher Architekten und Ingenieurvereine nahm desbezüglich den Leitsatz an: „Der Verband wünscht unter seiner Mitwirkung eine Deutsche Reichsbauordnung, welche die Grundsätze für die Special-Bauordnungen enthalten soll, eventuell unter Erweiterung der Kompetenz des Reiches." R. Baumeister sagt in der Einleitung seiner Normalen Bauordnung, daß es ihm mehr und mehr zulässig erschienen sei, alle wesentlichen Vorschriften der Baupolizei für ganz Deutschland einheitlich zu gestalten. „Er hält in der That die bei so manchen Hauptgesichtspunkten und Dimensionsbestimmungen annoch vorkommenden Abweichungen in wissenschaftlicher Beziehung für unberechtigte Eigentümlichkeiten. Sicherlich dürften bei stets zunehmender Verschmelzung der Lebens- und Baugewohnheiten die wichtigsten Forderungen der öffentlichen und nachbarlichen Interessen an Gebäuden gleicher Gattung wohl in ganz Deutschland übereinstimmen und damit höchsterfreuliche Vorteile und Bequemlichkeiten für das Bauwesen entstehen . . . Hierdurch kann wenigstens der Aufwand von geistiger Arbeit z. T. erspart werden, welcher sonst immer wiederholt werden müßte, um in jeder Stadt, in jedem Lande von neuem Fortschritte zu erstreben, deren verschiedenartige Behandlung doch keineswegs immer gerechtfertigt erscheint." 1888 beschloß der D. V. f. öffentliche Gesundheitsflege zu Frankfurt a. M.: . . . „Der Verein hält . . . eine einheitliche Gesetzgebung für ganz Deutschland oder mindestens für die Einzelstaten für möglich oder dringend erwünscht." — 1889 nahm derselbe Verein zu Straßburg im Elsaß den Entwurf zu „Reichsgesetzlichen Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens" an und beschloß, diesen Entwurf der Reichsregierung als Grundlage für ein Reichsgesetz zu überreichen. Oberbürgermeister Miquel meinte als Referent, daß das Reich hierzu unzweifelhaft kompetent sei, soweit die Gesundheitspolizei in den Bauvorschriften behandelt wird, während dem Reiche zum Erlasse einer allgemeinen erschöpfenden Bauordnung in dem Sinne, daß diese als Reichsgesetz unanfechtbar und unabänderbar ist durch die Landesgesetzgebung und durch die örtlichen Polizeiverordnungen, nach der heutigen Reichsverfassung die Zuständigkeit fehle.

Der 1898 zu Frankfurt a. M. gegründete „Verein Reichswohnungsgesetz" hat nach § 1 der Satzungen „den Zweck, zum Behufe der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse eine durchgreifende Gesetzgebung, in erster Linie von seiten des Reiches, anzuregen und vorzubereiten".

Am 14. November 1899 stand eine Reihe von Petitionen, die neben dem Erlaß eines Reichswohnungsgesetzes die Gründung einer Reichscentralstelle für Wohnungsfürsorge befürworteten, zur Verhandlung im Reichstage. Entgegen

dem Antrage der Petitionskommission, die wegen mangelnder Zuständigkeit des Reiches bezüglich der baupolizeilichen Seite auf Übergang zur Tagesordnung angetragen hatte (der Vertreter der verbündeten Regierungen nahm den gleichen Standpunkt ein), wurde die Bittschrift dem Reichskanzler überwiesen, „mit dem Ersuchen, eine Kommission zu berufen, an welcher auch Mitglieder des Reichstages beteiligt sind, mit der Aufgabe, durch die Untersuchung der bestehenden Wohnungsverhältnisse und der auf dieselben bezüglichen Gesetzes- und Verwaltungsbestimmungen festzustellen, ob und in welcher Weise ein Eingreifen des Reiches zur Beseitigung der Wohnungsnot angezeigt ist." Ein erneuter Beschluß ähnlichen Inhalts wurde am 23. Januar 1901 gefaßt; das Ergebnis dieser Beschlüsse bleibt abzuwarten.

Die Verfasser drücken ihre eigene Ansicht zur Sache dahin aus, daß bei der unbestrittenen Zuständigkeit des Reiches zum Erlaß gesundheitspolizeilicher Bauvorschriften eine auf diese wichtige Seite der Bauordnung beschränkte „Reichsbauordnung", welche den Rahmen und die Zielpunkte der örtlichen Bauordnungen zu bestimmen hätte, nicht nur möglich sondern in hohem Grade segensreich und erstrebenswert sein würde, daß aber nicht etwa in Erwartung einer solchen Reichsgesetzgebung die verbesserte Ausgestaltung der einzelstaatlichen und örtlichen Bauvorschriften aufzuschieben sei. Indes, es herrscht bei vielen der zum Erlaß örtlicher Bauordnungen berufenen Behörden auf diesem Gebiete noch eine große Gleichgültigkeit und Einsichtslosigkeit, aus der eine durch Reichsgesetz veranlaßte äußere Anregung wirksam aufrütteln würde, deren Weiterbestehen aber umso nachteiliger ist, als infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung zahlreiche Gemeinwesen in der Umbildung aus einfachen ländlichen Verhältnissen zu großstädtischen Massenansiedlungen begriffen sind. Die Verfehlung des richtigen Zeitpunktes zum Eingreifen in diese Entwicklung hat aber weittragende, später nicht wieder gut zu machende Folgen.

Ein solches Gesetz halten wir nicht nur für hypothetisch möglich, sondern glauben auch durch das Sächsische Gesetz den praktischen Beweis erbracht, daß allgemeine Hauptgesichtspunkte für ein großes Gebiet sich recht wohl in die geeignete Gesetzesform bringen lassen, wobei selbstverständlich und notwendigerweise der Ortsgesetzgebung noch reiche Gelegenheit zum lokalen Ausbau der in ihrer Richtung festgelegten Bestimmungen verbleiben würde. —

III. Abgestufte Bauordnungen.

Aus dem über den Stadtbauplan handelnden Abschnitte sowie aus der Einleitung der vorliegenden Abhandlung erhellt, daß eine gute Bauordnung

nicht schablonisierend das ganze Stadtgebiet umfassen darf, daß vielmehr eine dem Charakter der verschiedenen Stadtgegenden angepaßte, auf den wirtschaftlichen Effekt der Bauvorschriften Rücksicht nehmende Abstufung der baupolizeilichen Anforderungen als selbstverständlich gelten sollte. Dieser, bis vor einem Jahrzehnt in den Deutschen Bauordnungen kaum gekannten Abstufung wurde bereits 1875 auf der Münchener Versammlung des D. V. f. ö. G.-Pflege durch Varrentrapp das Wort geredet, und sind die von der Versammlung beschlossenen Thesen über die hygienischen Anforderungen an Neubauten zunächst nur für die neuen Viertel größerer Städte aufgestellt. Auch Baumeister's Normale Bauordnung sieht Abstufung der baupolizeilichen Anforderungen vor. 1893 machte der V. für ö. Gesundheitspflege auf der XVIII. Versammlung zu Würzburg sie zum Gegenstande besonderer Beratung unter Annahme der Leitsätze von Adickes und Baumeister über „Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebung von Städten". Aus dem vortrefflichen Referate von Adickes seien folgende Ausführungen hier wiedergegeben[1]: „Kommt man mit der Bahn dem Bannkreis der großen, ja zum Teil auch mittlerer Städte näher, so erheben sich zum Teil mitten auf freiem Felde schreckliche, gefängnisartige Wohnkasernen mit hohen, kahlen Brandmauern und kleinstem Hofraum, schlimmer oft als in der alten Stadt, in der viele Grundstücke, deren Bebauung noch aus alter Zeit stammt, weitaus nicht so stark ausgenutzt sind, als dies in der Neustadt unter dem verderblichen Einfluß der modernen einförmigen Bauordnung der Fall ist. Schmerzerfüllt sieht Jeder, der das Elend in den Mietskasernen der alten Stadt kennt, hier auf jungfräulichem Boden immer wieder gleiche Grundlage zu gleichem Elend erwachsen . . . Der wahre Feind einer idealen Bebauung ist aber in Wirklichkeit nur der hohe Preis des Grund und Bodens, und dieser gar nicht zu bestreitende und auch nicht zu verschleiernde Widerstreit zwischen den Interessen der Eigentümer der im Gebiete der Stadterweiterungen belegenen Ländereien und dem Interesse der gesamten gegenwärtigen und künftigen Bevölkerung der neuen Stadtteile ist ein so eminent weittragender, daß er sehr sorgfältiger und eingehender Prüfung bedarf, und zwar umsomehr, als er bislang in weitem Umfange fast ausnahmslos zu Gunsten der Eigentümer und schwerem Schaden der Wohnenden gelöst ist.

„Indem wir auf die Frage stoßen, wie und wodurch denn dieser hohe Preis des Grund und Bodens sich bildet, werden wir unmittelbar auf den höchst bedeutsamen, übrigens längst erkannten Umstand hingeführt, daß neben

---

[1] S. Deutsche Vierteljahrsschr. f. ö. Ges., 1894 S. 13 ff.

den anderen den Preis mitbestimmenden Faktoren, die Maßnahmen des öffentlichen Rechtes, insbesondere auch die Gestaltung der Bauordnung, auf die Preisbildung in entschiedenster Weise einwirken. Der Bauunternehmer kann einen Bauplatz sehr teuer bezahlen, wenn er ihn nach den Vorschriften der für die alten und neuen Stadtteile gleichmäßig gestalteten Bauordnung aufs äußerste ausnützen und jene großen Mietskasernen aufführen kann, während er seine Rechnung bei solchem hohen Preise nicht mehr findet, wenn er nur kleine Familienhäuser bauen kann. Es ist also gar nicht zu leugnen, daß die Baupolizeibehörden, indem sie hochwertiges Terrain im Innern der alten Städte mit dem Ackerlande der Umgegend gleich behandelten, und so Jahrzehnte lang durch Zulassung ungesundester Ausnutzung die Verwandlung dieses geringwertigen Ackerlandes in ein hochzubewertendes Bauland gestatteten, selbst dazu mitgewirkt haben, daß der Feind der gesunden, weiträumigen Bebauung, der hohe Bodenpreis, auch im entferntesten Stadterweiterungsgebiet so erstarkt ist und solche Opfer schon gefordert hat und immer noch fordert."

R. Baumeister führte als Korreferent u. a. folgendes aus: „In gesundheitlicher Beziehung ist es fehlerhaft, alle Teile einer Stadt gleich zu behandeln. Denn will man mit Bezug auf Licht und Luft einheitliche Vorschriften und richtet dieselben nach der bisherigen dichten Bebauung und dem hohen Bodenwert im Kerne einer Stadt ein, so pflanzen sich diese ungünstigen Verhältnisse immer weiter nach außen fort, wovon leider bei fast allen Großstädten abschreckende Beispiele zu sehen sind. Würde man dagegen alles so ideal behandeln, wie in einer ganz neuen Stadt, so werden die Besitzer älterer Grundstücke, welche bereits dichter bebaut gewesen sind, oder sich zwischen dicht bebauten Plätzen befinden und daraufhin ihren Wert erhalten haben, im Falle von Neubauten ungebührlich geschädigt. Deshalb getrennte Vorschriften für bestehende, verbesserungsbedürftige, und für werdende Zustände. Und diese Trennung ist nicht bloß mit Bezug auf die Wohndichtigkeit zu empfehlen, sondern auch bei manchen Vorschriften der Konstruktion und des Verkehrs. Wenn das allgemeine Wohl bei neuen Häusern in äußeren Stadtbezirken die gesundheitlichen Vorschriften verschärft, so kann es ihnen andererseits Erleichterungen gewähren in Bezug auf Anbauten, Vorräume, Holzkonstruktionen, Straßenbefestigung u. a. m."

Die Würzburger Verhandlungen fanden ihren Abschluß in der Resolution: „Der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege erkennt die von den Herren Referenten geforderte unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebung von Städten als ein dringendes Bedürfnis an und empfiehlt den Staatsregierungen und den

beteiligten Gemeindebehörden eine baldige Revision der bestehenden Bauordnungen und soweit erforderlich der bestehenden Gesetzgebung."

1895 verhandelte der Verein zu Stuttgart abermals über „Herbeiführung eines gesundheitlich zweckmäßigen Ausbaues der Städte" und sprach sich in seinen Thesen abermals zu Gunsten abgestufter Bauordnungen aus.

Indem die älteren, nicht abgestuften Bauordnungen auf dem Bauwesen fußten, wie es in den alten Stadtteilen herkömmlich war, halfen sie, ohne Absicht, die Bebauungsart der Altstadt mit ihren Mängeln auf das jungfräuliche Gelände der Außenstadt übertragen. Man mußte bei Neubebauung altstädtischer Grundstücke aus wirtschaftlichen Gründen hohe und dichte Bebauung zugeben und beging den Fehler, dieselbe Bebauung allgemein auch da zuzulassen, wo ein wirtschaftlicher Grund nicht vorlag. Die Verschiedenartigkeit liefert aber erst die volle Möglichkeit, das in gesundheitlicher wie socialer Hinsicht zu fördernde Einzelhaus, das kleine Wohnhaus in der Bauordnung zu berücksichtigen durch erleichternde Bauvorschriften, durch Untersagung der Mietkaserne in gewissen Stadtteilen, durch Abscheidung der Fabrikviertel.

Das große Miethaus allgemein grundsätzlich durch die Bauordnung verbieten zu wollen, würde offenbar zu weit gehen. Denn auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundeigentümer verdienen volle Berücksichtigung. Man kann niedrige Einzelhäuser nicht erzwingen wollen auf Grundstücken, deren Preis thatsächlich auf eine Höhe gestiegen oder gesteigert ist, die eine dichte bauliche Ausnutzung verlangt. Aber man braucht andererseits Gelände, welches noch auf mäßiger, auf geringer Werthöhe steht, nicht auch jener dichten Ausnützung preiszugeben. Welcher Private wird sich dann noch zum Bau eines, vielleicht freistehenden, niedrigeren Einzelwohnhauses, wenn er auch gerne wollte, entschließen können, wenn er riskieren muß, in einigen Jahren vielleicht von hohen Mietskasernen sich eingeschlossen zu sehen, die ihm den weiteren Aufenthalt im Eigenhause verleiden ja zur Unmöglichkeit machen, indem bei den enorm gesteigerten Bodenpreisen seine wirtschaftlichen Verhältnisse ihm nicht mehr den Luxus einer so „unrationellen" Wohnweise gestatten. So treibt die durch die Bauordnung begünstigte Entwicklung mit unwiderstehlicher Notwendigkeit immer weitere Kreise des Stadtgebietes der Mietkaserne zu.

Abstufung der Bauordnung nach Gebäudegattungen. Die Abstufung der Bauordnung soll sich aber nicht in der „territorialen Abstufung" erschöpfen; sie muß weiter gehen, in das innere Wesen des Bauwerks eindringen und sich diesem anpassen, hier fördernd und begünstigend, dort hemmend und verbietend. Wie in Preußen seit dem Jahre 1889 eine besondere Landesbauordnung für Theater, Zirkusgebäude und öffentliche

Versammlungsräume besteht, die ihrerseits wieder sehr verständiger Weise unterscheidet zwischen „großen“ und „kleinen“ Theatern u. s. w., wie für einzelne Gewerbebetriebe, so Holzbearbeitungsstätten, besondere baupolizeiliche Bestimmungen gelten, so könnte auch jede Stadtbauordnung gesonderte Bestimmungen enthalten für Kirchen und öffentliche Gebäude, für Fabriken und Arbeitsstätten, für Kaufhäuser und Schanklokale, für Massenmiethäuser und Einzelwohnungen.

Nur mit den letztgenannten Gebäudegattungen haben wir es hier zu thun. Wenn alle Häuser als Eigenhäuser für eine Familie gebaut würden, bedürfte es kaum einer Bauordnung; jedenfalls würden in diesem Falle die umfangreichen Bücher, als welche die meisten Stadtbauordnungen heutzutage sich vorführen, auf wenige Paragraphen beschränkt werden können. Demjenigen, der ein Haus für sich selbst baut, kann man fast volle Freiheit gewähren; die eigene Fürsorge wird in der Regel ersprießlicher sein, als alle polizeilichen Bevormundungen. Dagegen tritt die ausführliche polizeiliche Regelung in ihr volles Recht beim Massenmiethause, wo es sich nicht bloß darum handelt, den Nachbar gegen den Nachbarn und das öffentliche Interesse gegen privaten Mißbrauch in Schutz zu nehmen, sondern wo die schwierigere Aufgabe zu lösen ist, die zukünftigen Bewohner zu schützen gegen einen Bauherrn, der nur ein spekulatives Werk zu seinem eigenen Vorteil und zum Vorteil des Grundbesitzers oder des Geldgebers schafft, ohne zu seinem Bau und dessen unbekannten späteren Insassen in eine innere Beziehung zu treten, der sein Unternehmen schon zu veräußern, „abzustoßen“, zu „realisieren“ trachten muß, bevor der Bau noch beendet ist. Nicht als ob die spekulative Bauthätigkeit an sich verwerflich wäre; vielmehr muß für die Unterbringung der großen Menge von Stadtbewohnern, die ein Eigenhaus nicht zu erschwingen vermögen oder die aus anderen Gründen genötigt sind im dichten Stadtkern zu wohnen, die solide Wohnhausunternehmung, die ehrliche Boden- und Bauspekulation als notwendig und gut anerkannt werden. Aber der Mißbrauch liegt so nahe und die Auswüchse sind so häufig, daß die strenge polizeiliche Regelung unentbehrlich ist.

Die Übertragung des ganzen Heeres der für das Massenmiethaus notwendigen Baupolizeivorschriften auf das kleine Wohnhaus und besonders auf das Einfamilienhaus ist zwecklos und ungerechtfertigt. Hier wirkt polizeiliche Maßregelung oft nachteilig und hinderlich und treibt unbeabsichtigter Weise das Bauvorhaben dem Massenmiethause entgegen. Auch die Handhabung der Baupolizei kann gegenüber dem kleinen Hause und Eigenhause sich wohlwollender, freier gestalten, ohne öffentliche Interessen zu schädigen. Konstruktionsvorschriften in Bezug auf Mauerstärken, Schornsteine, Massiv-

oder Fachwerksbau, Stockwerkhöhen, Durchfahrten und Gänge, wiederholte Abnahmen, Treppenbreiten, Treppensteigungen, Hofabmessungen und dergl. verlieren hier den größten Teil ihrer für das Massenmiethaus so wichtigen Bedeutung. Wie das Massenhaus zur Schablone drängt, so sollte dem kleinen Hause die individuelle Gestaltung nach Möglichkeit erleichtert werden [1].

Die Frage der Abstufung der Bauordnung leitet ohne weiteres über zu Betrachtungen über offene Bauweise, weiträumige Bebauung und Landhausviertel. Hier bedarf es keines weiteren Beweises, daß Stadtbauplan und Bauordnung sich notwendig ergänzen, daß der eine ohne die andere nur auf dem Papier stehen würde. Stadtbauplan und Stadtbauordnung haben hier das gleiche Ziel, sie müssen vom gleichen Geiste beseelt sein.

Die offene Bauweise beruht wesentlich auf der Festlegung eines sog. Bauwichs, d. h. eines dem Nachbargrundstück entlang laufenden Streifens, Wich genannt, von bestimmter Breite, welcher nicht bebaut werden darf. Je nachdem der Bauwich an beiden Langseiten des Baugrundstücks freizuhalten ist, oder nur an einer, pflegt man „ganz offene" und „halb offene" Bauweise zu unterscheiden; bei letzterer wird das Haus auf einer Seite unmittelbar an das Nachbarhaus angebaut, es entstehen also Gruppen von je zwei Gebäuden oder Doppelhäuser. Die Breite des Wichs ist in den einzelnen Bauordnungen und Bauvorschriften sehr verschieden. Am geringsten ist sie in den inneren Stadtteilen von Stuttgart, nämlich 2,865 m von Haus zu Haus; es liegt auf der Hand, daß ein so schmaler Abstand zwischen mehrstöckigen Gebäuden gesundheitlichen Anforderungen nicht entspricht und daß insbesondere die Entnahme von Luft und Licht für Wohnräume aus solchen Gassen unzulässig ist. Bei Gebäuden, welche zwischen dem Erdgeschoß und dem Dachgeschoß nicht mehr als ein Obergeschoß besitzen, mag unter Umständen ein Bauwich von 2,5 m, also ein Gebäudeabstand von 5 m dürftig genügen; besser aber ist es, als Mindestmaß des Bauwichs 3 m oder 4 m festzusetzen. Nötig wird das Mindestmaß von 4 m, oder besser von 5 m, sobald zwischen dem Erdgeschoß und Dachgeschoß die Einschaltung zweier Obergeschosse zugelassen ist; der Abstand von Haus zu Haus wird alsdann 8 m oder besser 10 m betragen. Das sächsische allgemeine Baugesetz schreibt in § 95 bei offener Bauweise einen Grenzabstand von mindestens der Hälfte der eigenen Gesimshöhe und in der Regel von nicht weniger als 4 m vor. Niedrige Vorsprünge, z. B. Freitreppen, Altane u. dgl. werden in

---

[1] J. Stübben, Stadtbauordnung und Stadtbauplan mit Rücksicht auf gute und billige Wohnungen. Techn. Gemeindebl. 1898 Nr. 18.

gewissem Umfange auch innerhalb des Bauwichs gestattet, aufgehende Vorbauten (Risalite) jedoch nur in sehr beschränktem Maße, um den Zweck des Wichs nicht zu vereiteln. Dieser Zweck besteht darin, a) dem Gebäude auch von der Seite Licht und Luft zuzuführen, und b) das Blockinnere, d. h. die Höfe und Gärten mit dem Äußeren behufs Erzielung reichlichen Luftwechsels in Verbindung zu halten.

Die halb offene Bauweise erreicht beide Zwecke minder vollkommen, hat aber den Vorteil, daß die Ausbildung einer Gebäudefront erspart und eine stärkere Bodenausnutzung ermöglicht wird. Die Lüftung des Blockinnern wird oft zur Genüge auch dadurch erreicht, daß ein freier Wich nur nach jedem dritten, vierten, fünften u. s. w. Hause eingeschaltet wird; so entsteht ein Mittelding zwischen offener und geschlossener Bauweise. Dem Verlangen nach weiträumiger Bebauung kann auch dieses Mittelding entsprechen, wenn nur gleichzeitig sonstige Vorschriften vorgesehen sind, welche die Baudichtigkeit und die Bauhöhe beschränken. Die offene Bauweise ist also an sich nicht nötig mit der weiträumigen Bebauung verbunden; sie ist nur die eine, sehr beliebte Erscheinungsform derselben und führt eine verminderte Baudichtigkeit von selbst herbei. Die letztere läßt sich aber auch erreichen durch die Feststellung weiträumiger Höfe und durch die Anordnung, daß nur ein stark beschränkter Teil der Bodenfläche, etwa 50 oder 40 oder 30 % überbaut werden darf. Bei offener und geschlossener Bauweise kann ferner die Wohndichtigkeit eingeschränkt werden durch Verminderung der höchstzulässigen Gebäudehöhe oder Geschoßzahl. Auf solche Weise kann nicht bloß den „Landhausvierteln" für den wohlhabenderen Teil der Bevölkerung, sondern auch den für die wenig bemittelten Volksschichten bestimmten Stadtvierteln Luft und Licht und angenehmes Wohnen gesichert werden. Alle diese Maßregeln faßt man zusammen unter dem Begriff der „weiträumigen Bebauung".

Betrachten wir die Entwicklung der deutschen Bauordnungen nach den vorstehend behandelten Gesichtspunkten bezüglich der Abstufung der Bau- und Wohndichtigkeit und der Forderung offener Bauweise in gewissen Stadtteilen, so ist es noch nicht lange her, daß man die gesetzliche Zulässigkeit solcher Forderungen ernsthaft in Zweifel zog, ja bestritt. Wie wenig man vielfach noch bis ins letzte Jahrzehnt den Kern dieser Forderungen erfaßte, geht u. a. daraus hervor, daß in den Erörterungen über die vom Landrat des Kreises Teltow unterm 15. Dezember 1891 erlassene Baupolizeiverordnung für die Berliner Vororte[1] von juristischer Seite in der Deutschen

[1] Gegen diese von den besten Absichten beseelte, teilweise jedoch zu weitgehende Verordnung, die auf einer Reihe von Gebieten bahnbrechend vorging, wurde alsbald

Bauzeitung ausgeführt wurde, daß die §§ 3 und 4 der Verordnung, welche der Ortspolizeibehörde das Recht zuwiesen, bestimmte Teile der Ortschaften zu Landhausvierteln zu erklären, schon aus dem Grunde zu Bedenken Anlaß gäben, weil mit denselben zweifellos (!) im wesentlichen ästhetische Zwecke verfolgt würden (!), diese aber außerhalb des Bereiches der polizeilichen Fürsorge lägen; da aber außer einigen anderen hier nicht in Frage stehenden Gründen Polizeiverordnungen nur im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit erlassen werden dürften, so sei die Polizeibehörde nicht berechtigt, den Bau von sog. Landhausvierteln zu veranlassen. Mittlerweile hat indes für Preußen das Oberverwaltungsgericht diese Berechtigung der Polizeibehörden durch wiederholte Entscheidungen anerkannt. In einer solchen aus dem Jahre 1894 heißt es in den Entscheidungsgründen u. a. ausdrücklich, „daß bei einer zu solchem Zwecke für einen umfangreichen Bezirk vorzunehmenden Organisation des Bauwesens die sich als notwendig ergebenden Einschränkungen der Baufreiheit nicht überall gleichmäßig zu verteilen sind, daß vielmehr gewisse Ungleichheiten vorkommen werden, liegt in der Natur der Dinge. Hat dabei auch der Gesichtspunkt der Verhütung gesundheitlicher Gefahren im Vordergrund zu stehen und die gesamten organisatorischen Maßnahmen zu beherrschen, so ist doch die Polizeibehörde, wenn sie nicht einseitig und schädlich regeln will, auch mit einer Reihe anderer Gesichtspunkte zu rechnen genötigt. Daß die hiermit begründete Ungleichheit ihren guten Grund hat, wird kaum in Zweifel gezogen werden. Wenn so die Polizeibehörden sich genötigt sehen, mit mannigfachen volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu rechnen und davon Abstand nehmen müssen, die zur Abwendung von Gefahren für das Leben und die Gesundheit des Publikums oder von sonstigen Gefahren dienenden Maßnahmen allgemein in gleicher Weise durchzuführen, und wenn so für die Grundbesitzer ein und desselben Geltungsbereiches einer Polizeiverordnung in der Beschränkung ihrer grundsätzlichen Baufreiheit Verschiedenheiten entstehen, so ergiebt sich daraus doch nicht die Rechtswidrigkeit entsprechender Verordnungen. Es giebt keine positive Rechtsnorm, die dazu nötigt, alle baupolizeilichen Gebote oder Verbote nur derart zu erlassen, daß durch sie alle

---

ein Entrüstungssturm der vermeintlich oder wirklich geschädigten Grundbesitzer in Scene gesetzt. Thatsächlich wurde sie wenige Tage nach ihrem Inkrafttreten, am 4. Januar 1892, auf Verfügung des Regierungspräsidenten in Potsdam wieder aufgehoben. Der eigenartige Verlauf dieses ersten Ansatzes zu einer abgestuften Bauordnung für die Vororte Berlins hat der Verordnung des Teltower Landrates nachgerade zu einer Art von baupolizeigeschichtlicher Berühmtheit verholfen.



Bewohner oder Grundstücke ein und desselben Polizeibezirkes in ganz gleicher Weise betroffen würden."

Mit Rücksicht hierauf wurden die angefochtenen Bestimmungen des § 5 der Baupolizeiordnung für die Vororte von Berlin vom 5. Dezember 1892, der über die landhausmäßige Bebauung der für diese vorbehaltenen Bezirke Bestimmung trifft, für rechtsbeständig erklärt. Im Jahre 1896 fällte das Oberverwaltungsgericht eine ähnliche Entscheidung über die Gültigkeit einer für nur wenige Grundstücke der Hohenzollernstraße in Berlin erlassenen Baupolizeiverordnung.

In Sachsen, Bayern, Württemberg, Hessen und Baden ist die Befugnis der Gemeinden zum Erlasse abgestufter Vorschriften, insbesondere für gewisse Straßen oder Bezirke offene Bauweise vorzuschreiben, in den bezügl. Landesgesetzen ausgesprochen.

Verschiedene Arten der Abstufung. Die Berliner Baupolizeiordnung vom 15. Januar 1887 war insoweit abgestuft, als sie eine verschieden hohe Bebaubarkeit für „bisher bebaute" und „bisher nicht bebaute" Grundstücke festsetzte. Dieser Weg hat sich in der Folge als ungangbar erwiesen[1]. Einmal wurde, je weiter sich die Zeit von dem Tage der Veröffentlichung der B.P.O. (dieser war für die bezügl. Beurteilung des Grundstücks maßgebend) entfernte, desto schwieriger die Ermittlung und Feststellung des an jenem Tage auf den einzelnen Grundstücken vorhanden gewesenen thatsächlichen Zustandes. Vor allem aber erfuhr die fragliche Bestimmung durch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts eine Auslegung, die den ihr zu Grunde liegenden gesetzgeberischen Gedanken vereitelte (O.V.G.E. vom 28. Oktober 1887, II. 969 Pr.V.Bl., IX, S. 90). Die Eigenschaft eines Grundstückes als eines „bereits bebauten" stand nach den Ausführungen des O.V.G. räumlich dem ganzen Grundstücke in allen seinen Teilen und außerdem als eine durch Ablauf der Zeit oder spätere Veränderung in der Benutzungsart nicht zerstörbare zu. Dies eine ganze Grundstück umfaßte nun aber in den äußeren Teilen der Stadt, für welche der Gesetzgeber gerade eine weitere Bebauung zu erzielen beabsichtigte, nicht selten 20 und mehr Morgen Landes, die nach dem Bebauungsplan vielleicht sogar durch verschiedene Straßenzüge in zahlreiche Blöcke eingeteilt waren. War nun aber auf jenem einen riesengroßen Grundstücke an dem kritischen Tage auch nur ein kleines Wohngebäude mit einem Stockwerke über dem Erdgeschosse vorhanden gewesen, so haftete allen den zahlreichen, nach und nach von dem Stammgrundstücke abgetrennten Parzellen das Recht der intensiveren Bebaubarkeit an. Man mag diese

[1] Vergl. Baltz, Baupolizeirecht, 1897 S. 114 ff.

Rechtsprechung als eine formalistische, den Geist der Verordnung verkennende, ansehen; jedenfalls erweisen sich auf Grund derselben Bestimmungen wie die oben genannten der 1887er Berliner Bauordnung als unzweckmäßig, ja im höchsten Grade schädigend. Anders würde die Sache schon liegen, wenn man als den für die „bisherige Bebauung" maßgebenden Zeitpunkt nicht den Tag des Erlasses der Verordnung, sondern den des Baugesuches festsetzen könnte. Allein auch diese Zulässigkeit wird bestritten. Man wird also andere Wege suchen müssen.

Viel richtiger erscheint es, von vorneherein gewisse Stadtbezirke räumlich zu umschreiben, zwischen denen die baupolizeilichen Anforderungen abzustufen sind mit der Absicht, nach der Stadtperipherie hin eine zunehmend weiträumigere Bebauung zu erzielen. Innerhalb dieser Zonen oder Staffeln werden dann wieder einzelne passend verteilte Gebiete herauszugreifen sein, in denen offene landhausmäßige Bebauung unter weiterer Einschränkung der Gebäudehöhen und der Bebauungsdichtigkeit zu fordern sind. Solche Bezirke unter möglichster Anlehnung an die bisherige Stadtentwicklung richtig zu wählen, ist zunächst Sache des Stadtbauplans, dessen Durchführung die Bauordnung zu sichern hat. Nicht vergessen möge man dabei, auch passende Geländeteile zur Errichtung von Arbeiter-Eigenhäusern vorzusehen, bei denen unter wesentlicher Einschränkung mancher konstruktiver Forderungen auch eine größere Bodenausnutzung (unter entsprechender Herabsetzung der zulässigen Gebäudehöhe) Platz greifen kann. In dem Entwurfe einer neuen Kölner Bauordnung ist hierfür der „Ossendorfer Bezirk", ein in der Nähe des größten Fabrikvorortes belegenes Außengebiet, in Aussicht genommen.

Die Grenzen für die einzelnen Bezirke brauchen nicht sämtlich ein für allemal unverrückbar festgelegt zu werden. In vielen Fällen wird es zweckmäßig sein, zur Förderung des Anbaus bei gesteigerten gesundheitlichen Anforderungen, namentlich in betreff der Gebäudehöhe und Stockwerkzahl, vorerst an die Straßenanlage, Be- und Entwässerung sowie Beleuchtung geringere Ansprüche zu stellen. Nachher mag dann die Straße, wenn sie mehr in den Verkehr und die Bewohnungsdichtigkeit hineingewachsen ist, unter Nachholung jener Ansprüche (auf Kosten der Anlieger) in eine höhere Bebauungsklasse aufrücken. Nur sollte man sich mit solchen fließenden Abstufungsgrenzen nicht begnügen und daneben die feste Staffelabgrenzung nicht vernachlässigen.

Bestehende Abstufungen in den deutschen Bauordnungen.

Fragen wir, in welchem Umfange die vorbehandelten Gesichtspunkte in den geltenden Bauordnungen berücksichtigt sind, so konnte 1895 auf der Würzburger Versammlung d. D. V. f. ö. G.Pfl. von 7 deutschen Städten be-

richtet werden, daß sie eine nach Bezirken klar unterschiedene, zumeist auch den Schutz der Wohnungen gegen Belästigungen durch gewerbliche Betriebe berücksichtigende Bauordnung besaßen, nämlich Altona, Berlin, Hannover, Hildesheim, Bochum, Barmen und Frankfurt a. M. Für die inzwischen verflossenen 5 Jahre kann ein beträchtlicher Fortschritt festgestellt werden. Soweit die Verfasser haben ermitteln können[1], sind mittlerweile hinzugekommen (teilweise durch Erlaß von Nachtragsverordnungen zu den bestehenden Bauordnungen): Wiesbaden (18. November 1895), Magdeburg (20. Januar 1896, 1. April 1898), Köln (20. Februar 1896), Düsseldorf (25. April 1896, 1. März 1898), Elberfeld (18. März 1897), Dortmund (11. Mai 1897), Stuttgart (1. Oktober 1897), Karlsruhe (16. 25. Februar 1898), Halle (20. Juli 1898), Saarbrücken, St. Johann und Malstatt-Burbach (5. August 1898), Iserlohn (1. Oktober 1898), Bonn (21. April 1899), Erfurt (6. April 1900), Aachen (1. Mai 1900) Hamburg (verschiedene Novellen zum Baugesetz) und Würzburg. Der Entwurf einer neuen Bauordnung für Mannheim sieht 3 Staffeln vor, auch derjenige für Metz sieht Abstufungen vor.

Besonders sorgfältig durchgeführt ist die Staffelung der Bauordnung in Frankfurt am Main. Für die Innenstadt und die Außenstadt gelten besondere Verordnungen. Die Außenstadt ist wieder eingeteilt in eine innere und eine äußere Zone und innerhalb dieser Zonen in besondere Wohnviertel, Fabrikviertel und gemischte Viertel.

Es ist hier ferner noch zu nennen eine Reihe von Städten, die zwar keine systematisch in den Gesamtanforderungen bezirksweise abgestufte Bauordnung haben, aber teils für bestimmte Bezirke offene, landhausmäßige Bebauung fordern, teils für gewisse Stadtgebiete die eine oder andere Anforderung (Hofgröße, Gebäudehöhe rc.) verschärfen. So schreibt Münster i. W. in der Altstadt $1/4$ (bei Grundstücken unter 144 qm $1/6$), in der Neustadt $1/3$ des Grundstücks als freien Hofraum vor. Bochum in einem Teil der Altstadt $1/8$, im übrigen $1/4$. In Gießen wird bezüglich des Verhältnisses der Gebäudehöhe zur Straßenbreite zwischen der inneren und äußeren Stadt unterschieden.

Besondere Wohnhausviertel oder Straßen mit offener Bauweise (Landhausviertel, Villenviertel) sind heute in der Mehrzahl der deutschen Städte durch die Bauordnung oder durch Ortsstatut gesichert. Dabei schließen folgende Städte in gewissen Stadtteilen ausdrücklich die Zulässigkeit „belästigender Gewerbe“

[1] Die nachstehenden wie in den folgenden Abschnitten gemachten Angaben stützen sich auf die privaten Ermittelungen der Verfasser in 100 deutschen Städten von mehr als 30 000 Einwohnern.

aus: Aachen, Altona, Bamberg, Bochum, Bonn, Breslau, Charlottenburg, Danzig, Darmstadt, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Elberfeld, Essen, Frankfurt a. M., Freiburg i. B., Gera, Halberstadt, Halle, Hannover, Heidelberg, Hildesheim, Köln, Landau, Lübeck, Magdeburg, Mannheim (Entwurf), Mülhausen im Elsaß, Posen, Saarbrücken, Stuttgart, Wiesbaden. — In Bamberg, Bonn, Darmstadt, Dortmund, Frankfurt a. M., Halle, Hamburg, Heilbronn, Liegnitz, Magdeburg und Würzburg sind besondere Viertel ausschließlich oder doch vorwiegend (in Form von Vergünstigungen) zum Bau von Fabriken vorgesehen, in Halberstadt und Mannheim ist dies beabsichtigt.

IV. Licht und Luft.

Eine der wichtigsten Aufgaben der Bauordnung im Interesse der Gesundheit ist die Sicherung eines genügenden Bezuges von Licht und Luft für die Wohnenden. Parallel hiermit gehen die Interessen der socialen Wohlfahrt in betreff der Bebauungs- und Bewohnungsdichtigkeit. Soweit hier das Innere der Wohnungen in Frage steht, kommen in Betracht die Größe der Fenster, die Höhe der Zimmer, die Flächengröße der Wohnräume und Wohnungen. Für den Licht- und Luftbezug von außen wie für die Bewohnungsdichtigkeit entscheidend sind die Bestimmungen über Gebäudeabstand, Gebäudehöhe, Stockwerkzahl und Hofgröße.

Für jeden zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsgelasse) bestimmten Raum ist ein gewisses Mindestmaß lichtgebender Fensterfläche erforderlich. Dieses Mindestmaß im Hinblick auf die menschliche Gesundheit wissenschaftlich festzustellen, ist bisher nicht versucht worden. R. Baumeister (Normale Bauordnung 1880) und F. von Gruber (Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen 1893) verlangen übereinstimmend wenigstens 1 qm Fensterfläche auf 30 cbm Rauminhalt. Ein Gutachten des Berliner Bezirksvereines deutscher Ingenieure aus dem Jahre 1879 über die dortigen Bauordnungs-Entwürfe fordert 1 qm Fenster auf 40 cbm Rauminhalt. Dieses, teils von älteren Kasernen, teils von sogenannten „Berliner Zimmern" abgeleitete Maß erscheint indes Baumeister, und auch den Verfassern dieses Berichtes, zu gering. Nach dem vom Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege 1889 in Straßburg im Elsaß aufgestellten Entwurfe „Reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens" soll die lichtgebende Fensterfläche mindestens ein Zwölftel der Zimmer-Grundfläche betragen. Dagegen fordern die vom

österreichischen Ingenieur- und Architekten-Verein 1894 verfaßten Grundlagen für die Verfassung einer Bauordnung der Stadt Wien gar ein Achtel der Zimmerfläche.

Die meisten Deutschen Bauordnungen begnügen sich mit der Forderung, daß die fraglichen Räume „Fenster von ausreichender Größe" haben müssen, ohne anzugeben, was sie dabei als „ausreichend" ansehn. Dies ist jedenfalls ein Mangel. Auch das Sächsische Baugesetz vom 1. Juli 1900 verlangt lediglich, daß die zum dauernden Aufenthalte für Menschen bestimmten Räume „mit genügend großen" Fenstern versehen sind, und stellt es frei, durch Ortsgesetz Vorschriften über die Größe der Fenster zu treffen, ohne hierfür eine Richtschnur anzugeben. Die Baupolizeiordnung für die Stadtgemeinden des Regierungsbezirks Köln vom 20. März 1894 stellt die oben erörterte Forderung von 1 qm Fensterfläche auf 30 cbm Rauminhalt, wobei die Mindestabmessungen auf 0,50 m Breite und 1 m Höhe festgesetzt sind. Die Stadt Karlsruhe fordert ebenfalls auf 30 cbm, in bewohnbaren Dachräumen auf 40 cbm Rauminhalt mindestens 1 qm lichtgebende Fensterfläche, Dortmund 1 qm auf 30 cbm, Aachen 1/7 der Grundfläche.

Unter Innehaltung der Mindestmaße für Zimmerhöhe u. s. w. kommt es praktisch auf dasselbe hinaus, ob man die Fensterfläche von der Grundfläche oder dem Rauminhalte abhängig macht. Immerhin dürfte letztere Berechnungsart sachgemäßer sein, denn bei gleichem Flächeninhalt würde ein hoher Raum ungenügend belichtet sein können bei einer Fenstergröße, die für einen niedrigeren Raum von gleicher Grundfläche genügen würde. Auch hängt von dem gegebenen Vorrat an Luft deren Erneuerungsbedürfnis ab. — Zweckmäßig erscheint jedenfalls, daß überhaupt bestimmte zahlenmäßige Anforderungen an die Fenstergröße gestellt werden, wobei 1 qm Fensterfläche auf 30 cbm Rauminhalt als passendes Mindestmaß gelten möge.

Im vorstehenden handelte es sich um „notwendige" Fenster, „Hauptfenster". Die über dieses Bedürfnis hinausgehenden Fenster und die zur Erhellung von unbewohnten und nur vorübergehend benutzten Räumen (Treppen, Fluren, Aborten, Waschküchen, Vorratsräumen) dienenden Öffnungen heißen „Nebenfenster" oder „untergeordnete Fenster", für welche geringere Anforderungen gelten.

Um den Hausbewohnern innerhalb der zum dauernden Aufenthalte bestimmten Räume einen genügenden Luftvorrat zu sichern, ist die Festsetzung einer geringsten zulässigen Geschoßhöhe erforderlich. R. Baumeister, F. v. Gruber und der Reichsgesetzentwurf des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege fordern übereinstimmend bei wagerechter Decke als

mindeste Lichthöhe das Maß von 2,5 m. Die Berliner Baupolizeiordnung vom 15. August 1897 erhöhte das bis dahin gültige Mindestmaß von 2,50 auf 2,80 m. Viele Bauordnungen gehen weiter, indem sie 3 m oder gar 3,2 m als Mindesthöhe vorschreiben. Baumeister hält die hinsichtlich der Mindesthöhe bewohnter Geschosse häufig zwischen Stadt und Land, zwischen Haupt- und Zwischengeschossen u. s. w. aufgestellten Verschiedenheiten für unbegründet und meint, für den durchschnittlichen Gesundheitszustand könne nur eine Zahl das Minimum angeben, unterhalb dessen Gefahren zu besorgen seien. Das mag gelten, wenn man eben ein absolutes Minimum, etwa 2,50 m, im Auge hat. Andererseits will den Verfassern doch scheinen, daß auch auf diesem Gebiete Abstufungen sehr wohl zulässig, ja je nach Umständen empfehlenswert sein können. Man kann es nur billigen, wenn für Massenmiethäuser in dichtbebauter Stadtgegend lichte Geschoßhöhen von wenigstens 3 m gefordert werden. Demgegenüber wird aber ein im weiträumig bebauten Vorstadtgebiet liegendes Haus mit beschränkter Zahl der Stockwerke und Wohnungen immer noch hygienisch im Vorteil sein, auch wenn seine Geschoßhöhen auf 2,80, 2,70 oder gar 2,50 m heruntergehen. Bei den Innenstadthäusern bildet alsdann der größere Luftvorrat ein gewisses Gegengewicht gegen die dem häufigeren Luftwechsel weniger günstigen Verhältnisse der Umgebung. Um dem Streben nach Verbilligung des Kleinhauses dort entgegenzukommen, wo die Verhältnisse der Umgebung dies unbedenklich erscheinen lassen, um des hygienisch wie social höher anzuschlagenden Vorteils willen, den kleinen Eigen-Wohnhausbau zu erleichtern und zu begünstigen, sieht der Entwurf der Kölner Bauordnung für den bereits oben erwähnten „Ossendorfer Bezirk" nur 2,50 m Mindesthöhe vor, gegenüber 3 m im übrigen Stadtgebiet.

Da die an den Flächen- bezw. Rauminhalt einer Wohnung zu stellenden Forderungen abhängig sind von der Zahl der Familienmitglieder, so kommen sie weniger in Frage bei der Herstellung des Baues als für dessen spätere Benutzung. Die Kontrolle hierüber vollends ist nicht eigentlich Sache der Baupolizei, sondern der an anderer Stelle zu behandelnden „Wohnungs-Beaufsichtigung". Es sei daher hier nur, um die in Betracht kommenden Zahlen kennen zu lernen, erwähnt, daß der mehrfach angezogene Reichsgesetz-Entwurf des Ver. für öffentl. Ges.-Pfl. einen Mindestluftraum von 5 cbm für jedes Kind unter 10 Jahren, und von 10 cbm für jede ältere Person fordert, diese Forderung aber zunächst nur für vermietete, als Schlafräume benutzte Gelasse stellt. Auch F. von Gruber sieht 10 cbm als den bei Beschränkung auf das äußerste Mindestmaß für jede Person (ausschließlich der unter 1 Jahr alten Kinder) einzuhaltenden Luftraum an;

von Gruber fordert im weiteren, daß jeder Wohnung eine Küche, ein Abort, und wenn irgend thunlich, auch eine Speisekammer beizugeben seien, welche sämtlich innerhalb des Wohnungsverschlusses zu liegen haben. Die vom österreichischen Ingenieur- und Architektenverein 1894 ausgearbeiteten „Grundlagen" verlangen: „Jede selbständige Wohnung muß in der Regel wenigstens aus zwei getrennten Räumen bestehen, nämlich aus einer Küche und einem Wohnraum, und ist die Benutzung derart zu regeln, daß auf jede erwachsene Person oder auf je 2 Kinder über zwei und unter vierzehn Jahren wenigstens 4 qm Fußbodenfläche und 10 cbm Wohnraum entfallen. Jede selbständige Wohnung muß von Nachbarwohnungen durch volle beiderseits verputzte Wände abgetrennt und nach außen abschließbar sein."

Die vorstehend erörterten Forderungen sind in den geltenden Bauordnungen nur vereinzelt behandelt. In Plauen i. V. ist für jede Wohnung eine Mindestgrundfläche vorgeschrieben; sie muß aus wenigstens zwei in ihrer vollen Höhe und Länge von einander getrennten Räumen bestehen, welche zusammen mindestens 30 qm Grundfläche enthalten müssen. Besteht die Wohnung dagegen aus mehr als zwei Räumen, so muß für dieselbe eine Gesamtgröße von wenigstens 35 qm Flächenraum beschafft werden und darf keiner der Räume weniger als 8 qm Grundfläche enthalten. In Mülhausen i. Els. dürfen Wohnräume nicht weniger als 2,80 m Höhe, 2,20 m Breite und 8 qm Flächeninhalt (also 49,28 cbm Rauminhalt) haben. In Dresden beträgt die Mindestgrundfläche einer Wohnung 30 qm bei 2,85 m Mindesthöhe. Schöneberg bei Berlin verlangt, daß Wohnräume („Mädchenräume") mindestens 3,60 qm (!) Grundfläche und 2,8 m Lichthöhe haben. Die Anlegung der einst in Berlin so „beliebten" Hängeböden als Schlafstellen für die Dienstboten ist bereits durch die Bauordnung von 1887 dadurch bedeutend erschwert worden, daß auch für derartige Räume eine lichte Höhe von 2,80 m gefordert wurde. Der Entwurf einer neuen Bauordnung für Mannheim schreibt für Zimmer ein Mindestmaß von 15 qm und für Küchen von 12 qm vor, bei 2,70 m Höhe. — Auch in Frankfurt a. M. ist die Einführung von Bestimmungen über „Mindestluftraum" u. s. w. beabsichtigt.

In verschiedenen Städten und Bezirken bestehen neben der Bauordnung besondere Polizeiverordnungen über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen. Eine solche des Regierungspräsidenten von Düsseldorf vom 21. November 1895 bestimmt, daß die Schlafräume einer jeden Wohnung für jede zur Haushaltung gehörige über 10 Jahre alte Person mindestens 10 cbm Luftraum, für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm Luftraum enthalten müssen. Ähnliche Verordnungen bestehen für Köln,

Aachen, Mülheim a. Rh., Altendorf im Rheinland. — In Halberstadt dürfen Räume unter 10 cbm Luftraum nicht als Schlafzimmer dienen.

Nach dem großherzoglich hessischen Gesetz vom 1. Juli 1893 hat die Polizeibehörde für die zur Vermietung von Schlafstellen bestimmten Räume festzusetzen, wie viel Luftraum für jede aufzunehmende Person vorhanden sein muß, wobei davon auszugehen ist, daß mindestens 10 cbm für jede zuzulassende Person erforderlich sind. Das hamburgische Gesetz vom 8. Juni 1898 fordert, daß Schlafräume für jedes Kind unter 15 Jahren mindestens 5 cbm und für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum haben. —

Die Forderung, daß jede selbständige Wohnung nach außen abschließbar sein soll, wird u. W. bis jetzt von keiner deutschen Bau- oder Wohnungsordnung erhoben.

Für den Licht- und Luftbezug von außen kommt an erster Stelle in Betracht der Gebäudeabstand, der seinerseits in enger Wechselbeziehung steht zur Gebäudehöhe. — Zunächst sei dieses Verhältnis für die Fronthöhe der Häuser an der Straße behandelt.

R. Baumeisters wiederholt angezogene „Normale Bauordnung" verlangt, daß ein Gebäude nicht höher ausgeführt werden darf, als der Abstand desselben von der gegenüberliegenden obligatorischen Baulinie beträgt. Der vom D. V. f. ö. Gesundheitspflege aufgestellte Entwurf „Reichsgesetzliche Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens" verlangt im § 2 ebenfalls: „Die Höhe eines Gebäudes darf an der Straße nicht größer sein, als der Abstand desselben von der gegenüberliegenden Baufluchtlinie."

Das Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und Gebäudeabstand ist in erster Linie einer derjenigen Punkte, bei denen eine staffelweise Abstufung der Anforderungen in den verschiedenen Stadtgebieten am Platze ist. Eine solche besteht in Aachen, wo in der inneren Stadt (bei Straßen von mehr als 9,50 m Breite) die Gebäude 3 m höher sein dürfen, als die Straße breit ist, während sie in der äußeren Stadt nur gleich der Straßenbreite hoch sein dürfen. In Flensburg, wo im übrigen gleichfalls das Verhältnis $H = B$[1] gilt, darf in gewissen alten Straßen $H = 5/4\ B$ sein. In Hildesheim darf im inneren Stadtgebiet $H = 1\frac{1}{2}\ B$, im äußeren Stadtgebiet nur $= B$ sein. In Karlsruhe darf in der ersten Zone $H = 4/3\ B$, in Zone II: $H = B + 1$ m und in Zone III und IV höchstens $= B$ sein. In Stuttgart darf in Zone I (Altstadt) $H = B + 4{,}5$ m, in Zone II $= B + 2{,}0$ m sein, während für Zone III die zulässige Gebäudehöhe bei

[1] Im folgenden ist immer unter H die zulässige Gebäudehöhe, unter B die Straßenbreite verstanden.

Feststellung des Stadtbauplanes jeweils besonders bestimmt wird. In Frankfurt a. M. darf in der Innenstadt H = B + 2 m, in der Außenstadt höchstens = B sein. Auch in Gießen ist für die Berechnung der zulässigen Bebauungshöhe zwischen Innen- und Außenstadt unterschieden.

Im übrigen sind gerade auf diesem Gebiete die deutschen Bauordnungen sehr verschieden. Während in vielen Städten, so in Altenburg i. S., Berlin, Bernburg, Charlottenburg, Dessau, Düsseldorf, Frankfurt a. O., Guben, Königshütte, Plauen i. V., Posen, Regensburg, Schöneberg bei Berlin, Solingen, Spandau, Stralsund, und nach dem Sächsischen Baugesetz, ferner in Potsdam bei Straßen über 10 m Breite, in St. Johann, Malstatt-Burbach, München, Rostock und Saarbrücken bei Straßen über 12 m Breite, in Bromberg, Essen, Gelsenkirchen, Hamm, Liegnitz und Oberhausen bei Straßen über 13 m, in Bochum und Kassel bei Straßen über 13,5 m, Kiel und Lübeck bei Straßen über 15 m Breite das einfache Verhältnis H = B gilt, bestimmt eine Reihe anderer Städte ein gewisses festes Maß, um das die Gebäudehöhe die Straßenbreite übersteigen darf. Dieses Maß beträgt 2 m in Mülhausen i. Elsaß, Halle und Mainz (in letzteren beiden Städten bei Straßen über 10,5 bezw. 12,50 m Breite); 3 m in Koblenz (bei Straßen über 12 m), Krefeld (bei Straßen über 10 m) und Münster i. W. (bei Straßen über 9 m); 3,50 m in Bonn, Köln und Mülheim a. Rh. bei Straßen über 9 m, sowie in Kolmar bei Straßen über 10 m Breite; 4,5 m in Braunschweig, Heilbronn und Ulm; 5 m in Trier (bei Straßen über 9 m); endlich 6 m in Bremen und Elberfeld.

In M.-Gladbach darf H = 6 m + $^3/_4$ B betragen, bei welcher Berechnungsart das absolute Mehrmaß der Gebäudehöhe gegen die Straßenbreite bei Zunahme der letzteren langsam sinkt. — Endlich sei hier noch erwähnt, daß in Mülhausen i. Thür. H = 2 B sein darf und in Schwerin Bestimmungen über die Gebäudehöhe überhaupt nicht bestehen.

Einfach in der Handhabung, aber weniger angebracht, erscheinen solche Bestimmungen, nach denen innerhalb gewisser Straßenbreiten bestimmte Haushöhen zugelassen sind; so darf in Erfurt bei B = 8—10 m: H = 12 m, bei B = 10—12 m: H = 14 m, bei B = 12—15 m: H = 16 m und bei B > 15 m: H = 18 m sein. In Straßburg i. E. gelten die Maße: B < 8 m: H = 10 m; B = 8—9 m: H = 13 m; B = 9—10 m: H = 14 m; B = 10—13 m: H = 16 m; B = 13—16 m: H = 18 m; B > 16 m: H = 20 m.

Nach den im vorstehenden behandelten Verhältniszahlen zwischen Straßenbreite und zulässiger Gebäudehöhe würden in den oft sehr engen Straßen älterer Stadtteile vielfach so geringe Gebäudehöhen sich ergeben, daß eine

zweckmäßige wirtschaftliche Ausnutzung der Häuser nicht mehr möglich wäre und durch den Unterschied gegenüber den vorhandenen älteren Häusern in Ansehung der minderen Ausnutzungsfähigkeit die oft erwünschte Neubauthätigkeit zurückgehalten würde. Die meisten Bauordnungen gestatten daher eine gewisse Höhe, bis zu der unter allen Umständen gebaut werden darf ohne Rücksicht auf das Verhältnis zur Straßenbreite. Dieses Maß schwankt in den deutschen Bauordnungen zwischen 8 m und 12,50 m. Es beträgt 8 m in Erfurt, Gießen und Oberhausen i. Rhld., 8,50 m in Mainz, 9 m in Mülhausen i. E., Münster i. W., Osnabrück und Rostock; 9,50 m in Harburg; 10 m in Beuthen, Bochum, Bromberg, Frankfurt a. O., Gelsenkirchen, Görlitz, Guben, Hamm, St. Johann, Königshütte, Landsberg a. W., Liegnitz, Malstatt-Burbach, Potsdam, Rheydt, Saarbrücken, Spandau, Straßburg i. E. und Worms; 11 m in Kolmar und Posen (bei Straßen von 5,5—11 m); 11,50 m in Bonn, Köln und Mülheim a. Rh.; 12 m in Berlin, Bremen, Kassel, Charlottenburg (bei landhausmäßiger Bebauung nur 11 m), Koblenz, München, Stralsund und Trier; endlich 12,50 m in Aachen, Karlsruhe und Krefeld.

Diese Bestimmungen führen des weiteren zu dem Bedürfnis, für Straßenbreiten, welche zwischen den engsten Gassen und der „normalen" Breite liegen (etwa 6—12 m), noch Zwischenstufen für die zulässige Gebäudehöhe einzuschalten. So darf bei B = 6—9 m in Bonn, Köln und Mülheim a. Rh. H = 12,50 m, in Mainz und in Münster i. W. = 12 m und in Trier = 14 m sein; in Essen bei B = 6—8 m: H = 10 m und bei B = 8—13 m H = 13 m; in Worms bei B = 8—12,50: H = 12,50; in Halle bei B = 8—10,5: H = 12,50 m; in Gelsenkirchen, Hamm, Königshütte und Liegnitz bei B = 8—13 m: H = 13 m; bei B = 9—12 m in Koblenz 15 m und in Harburg 12 m; in Mainz bei B = 9—12,50 m: H = 14,50 m; in Kiel bei B < 12 m: H = B + 3 m und bei B = 12—15 m: H = 15 m; in Lübeck bei B < 10 m und in Osnabrück bei B < 8 m: H = 1½ B; ferner in Lübeck bei B = 10—15 m: H = 15 m u. s. w.

Aus gesundheitlichen und socialen Gründen (für welche übrigens die später zu behandelnde Beschränkung der Stockwerkzahl uns wichtiger dünkt), wie aus feuerpolizeilichen Erwägungen erscheint es angebracht, ein bestimmtes Höchstmaß festzusetzen, über welches die Fronten der Wohnhausbauten, selbst an den breitesten Straßen, nicht hinausgehen dürfen. Dieses Maß beträgt 16 m im Elberfelder Außenbezirk und in Remscheid; 18 m in Brandenburg, Coblenz, Erfurt, Essen, Frankfurt a. O., Guben, Halle, Hildesheim, Landsberg a. W., Liegnitz, Mülhausen i. E., Mülheim a. d. Ruhr, Osnabrück, Potsdam, Spandau, Thorn, sowie Hannover und Linden. In letztgenannten

beiden Städten ist jedoch an Plätzen von wenigstens 40 m Breite: 20 m Gebäudehöhe zulässig, ebenso wie in Saarbrücken, St. Johann, Malstatt-Burbach bei sonst 18 m Höchsthöhe an öffentlichen Plätzen: 22 m gestattet sind. 19 m beträgt die höchste zulässige Fronthöhe in Wiesbaden; 20 m in Aachen, Bernburg, Bonn, Braunschweig, Kassel, Danzig, Dessau, M.-Gladbach, Gelsenkirchen, Hagen, Halberstadt, Heilbronn, Karlsruhe, Köln, Magdeburg, Mülheim a. Rh., Münster i. W., Posen, Straßburg i. E., Stuttgart und Ulm; 21 m in Dortmund und Stralsund; 22 m in Altona, Berlin, Charlottenburg, Flensburg, Freiburg i. B., Kiel, Mainz, Mannheim (nach dem neuen Entwurf nur 20 m), München, Rostock, Stettin und nach dem königlich sächsischen Baugesetz; schließlich 24 m in Hamburg. —

In Städten mit abgestufter Bauordnung ist zur Sicherung des Gesamtcharakters gewisser Stadtgegenden als Landhausviertel und behufs Abnahme der Bebauungsdichtigkeit nach den Außenbezirken hin, mehrfach auch die höchstzulässige Gebäudehöhe bezirksweise abgestuft. So ist sie in Aachen, bei im übrigen 20 m, in einigen besonders bestimmten Straßen auf 18 bezw. 16 m herabgesetzt; in Bonn beträgt sie in Klasse I und II: 20 m, in Klasse III: 17 m und in Klasse IV: 15 m; in Düsseldorf im Innenbezirk 20 m; im Außenbezirk 16 m und im Villenbezirk 13 m; in Heidelberg 18 m und in Gebieten der offenen Bauweise 15 m; in Köln in Klasse I: 20 m, Klasse II: 17 m und Klasse III und IV: 15 m; in Würzburg ist sie staffelweise auf 22, 17, 15 und 14 m bemessen. —

Gebäudeabstand und Gebäudehöhe an Höfen. Die nicht an der Straße, sondern rückwärts an Höfen und Gärten liegenden Zimmer erhalten ihr Licht und ihre Luft von diesen. Sinngemäß muß man daher für die Belichtung und Lüftung dieser hinteren Zimmer besondere Vorschriften aufstellen, die aus dem auf dem Hinterlande verfügbaren Licht- und Luftvorrat abgeleitet sind; die vor der Vorderfront des Hauses liegende Straßenbreite ist hierfür ziemlich gleichgültig. R. Baumeister verlangt, daß in einer nicht gegen die Straße gerichteten Umfassungswand jedes („notwendige") Fenster, rechtwinklig gegen diese Wand gemessen, von einem gegenüberliegenden überragenden Gebäude mindestens ebensoweit entfernt sein soll, als der Höhenunterschied der Fensterbank und der (nach den Bestimmungen über die größte Gebäudehöhe zulässigen) Oberkante dieses Gebäudes beträgt. — Der Reichsgesetzentwurf des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege sagt: „Die zulässige größte Höhe der an Höfen gelegenen Gebäudewände, welche mit den in § 7 vorgeschriebenen (d. h. notwendigen) Fenstern versehen sind, beträgt das anderthalbfache des mittleren Abstandes von der gegenüberliegenden Begrenzung des umbauten Raumes."

So selbstverständlich es scheint, für die Licht- und Luftversorgung der hinteren Zimmer die Bestimmungen aus den für sie obwaltenden Verhältnissen abzuleiten, und den für die Vorderfronten fast durchweg (durch das Verhältnis von Straßenbreite und Gebäudehöhe) angenommenen Grundsatz eines gewissen Lichteinfallwinkels auch auf die hinteren Fenster zu übertragen, so wenig entwickelt sind noch nach dieser Richtung die bestehenden Bauordnungen. Vielfach noch wird die durch die Straßenbreite bestimmte Gebäudehöhe einfach auf das Hinterland übertragen, wodurch dort oft genug die betrübendsten Zustände entstehen. Den Verfassern sind Beispiele zur Genüge bekannt, wo an ein kleines schmales Vorderhaus ausgedehnte Seiten- und Hinterbauten sich anschließen, welche die Berechtigung zu ihrer Höhe lediglich von der vor der kleinen Vorderfront belegenen Straßenbreite herleiten, obwohl die vor ihnen selbst belegenen Hofräume für eine solche Bebauungshöhe durchaus ungenügend sind, so daß die an diesen Höfen gelegenen Zimmer mehr den Eindruck von Kerkergelassen als von menschenwürdigen Wohnungen erwecken.

Wird man nun auch aus praktischen Gründen den Hinterfronten der Vorderhäuser die gleiche Höhe einräumen müssen, wie den Vorderfronten, so ist dies auch gesundheitlich weniger bedenklich, weil diese Hinterzimmer immer noch eine gewisse mittelbare Unterstützung ihrer Licht- und Luftversorgung durch die Vorderzimmer erfahren können. Es fragt sich aber, bis zu welcher Tiefe hinter der Rückfront des Vorderhauses man dessen Höhe auch für die Seiten- und Hinterbauten zulassen soll. In Berlin dürfen Seitenflügel in einer Länge von höchsten 5,50 m — von der Hinterfront des Vordergebäudes ab gemessen — die Höhe des letzteren erhalten. Einer ähnlichen Bestimmung entbehren leider die meisten Bauordnungen.

Einen bestimmten Lichteinfall für die an Höfen belegenen Fenster fordern Hannover und das benachbarte Linden. In Hannover muß in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume das Himmelslicht noch unter 60° Neigung unter der Oberkante der Fensteröffnung einfallen können; ferner muß jeder Hof die Eintragung eines Kreises gestatten, dessen Durchmesser mindestens 2 m + 1/4 der höchsten zulässigen Gebäudehöhe beträgt. Für die Errichtung von Hintergebäuden gelten strengere Vorschriften, indem sich zwischen Hintergebäude und Vordergebäude ein Kreis eintragen lassen muß, dessen Durchmesser gleich 3/4 der größten Gebäudehöhe, mindestens aber 10 m, sein muß. In Berlin dürfen hintere Gebäude in der Höhe die Ausdehnung des Hofraumes vor ihnen um nicht mehr als 6 m überschreiten. Auch in Altenburg i. S., Freiburg i. B., Leipzig, München und Pforzheim richtet sich die Hofgröße nach der Höhe der dieselbe umgebenden Gebäude, was also

gleichfalls auf die Sicherung eines gewissen Lichteinfallwinkels hinauskommt.

Hofgröße. Die Betrachtungen über Gebäudeabstand und Gebäudehöhe an Höfen führten uns von selbst zu Erörterungen über die Hofgröße, weshalb es zweckmäßig scheint, zunächst die verschiedenen Berechnungsarten der unbebaut zu lassenden Hofflächen zu erörtern. Die weitaus meisten Bauordnungen verlangen, daß ein bestimmter Prozentsatz der gesamten Grundstückfläche als Hofraum unbebaut bleiben muß. Sie gehen dabei von der Voraussetzung aus, daß auf diese Weise am sichersten die Gesamtbebauungsdichtigkeit des ganzen Stadtgebietes innerhalb einer gewissen Verhältnisgrenze gehalten werde. Man sollte dabei aber nicht übersehen, daß für die Bebauungsdichtigkeit keineswegs die Flächenbebauung allein entscheidend ist, daß vielmehr auch andere Faktoren, besonders die Höhe, eine sehr bedeutende Rolle spielen. Ein in der Fläche ziemlich weitgehend aber nur niedrig bebautes Grundstück kann und wird in den meisten Fällen, und zwar nicht nur gesundheitlich, vorzuziehen sein einem in der Fläche zwar weniger, aber stark in der Höhe ausgenutzten Grundstücke. In gesundheitlicher wie socialer Hinsicht erscheinen daher Bestimmungen, welche sich lediglich in der Regelung der Flächenbebauung erschöpfen, ohne gleichzeitig die Höhenentwicklung zu berücksichtigen, als unvollkommen. Weiter ist der Licht- und Luftbedarf der an Höfen belegenen Räume keineswegs abhängig von der Größe des Grundstücks, als deren Funktion er nach der hier behandelten Berechnungsart erscheint. Schließlich führen solche Bestimmungen nicht selten zu Härten, die durch keinerlei öffentliches Interesse bedingt sind. Alle irgendwie vermeidbaren Eigentumsbeschränkungen, für die keine ersichtliche Notwendigkeit vorliegt, sollte man aber in einer Bauordnung sorgsam vermeiden; umso berechtigter wird man dann dort eingreifen dürfen, wo gewichtige Interessen in Frage stehen. Es giebt in der That genug Fälle, so bei Grundstücken, welche zwischen zwei nahe beieinanderliegenden parallelen oder spitzwinklig sich schneidenden Straßen liegen, wo die Forderung des prozentualen Hofraumes zu ganz unzweckmäßigen, meist auch unschönen Anordnungen führt. Diesen Gesichtspunkten ist meist in gewissem, aber ungenügendem Maße dadurch Rechnung getragen, daß für Eckgrundstücke ein niedrigerer Prozentsatz als Hofraum festgesetzt zu werden pflegt.

Mit Recht halten Baumeister und v. Gruber besondere Vorschriften über Hofgrößen überhaupt für entbehrlich, wenn nur über die Gebäudeabstände angemessene Vorschriften erlassen werden; diese vermögen die Bestimmungen über Höfe zu ersetzen, nicht umgekehrt. — Wenn dennoch die meisten Bauordnungen am prozentualen Hofraum festhalten, so mag dabei die Einfachheit

der Handhabung dieser Bestimmung und die Scheu mitsprechen, dem bauenden Publikum mit anderen, ihm bisher fremden Bestimmungen zu kommen, die auf den ersten Blick verwickelter erscheinen und deren Wirkung man nicht so ohne weiteres glaubt übersehen zu können.

Wir behandelten bereits oben einige Fälle, wo neben der Flächenbebauung auch die Gebäudehöhe als Maßstab für die Hofabmessungen mit herangezogen war. Weiter sind hierzu geeignet und werden thatsächlich in einigen Bauordnungen mit verwendet: Die Anzahl der Stockwerke und die Anzahl der im Gebäude vorhandenen selbständigen Wohnungen, sei es, daß mit deren Zahl der geforderte Prozentsatz steigt, oder daß für jede Wohnung eine bestimmte Hoffläche gefordert wird. Unter den von Adickes und Baumeister auf der Würzburger Versammlung d. D. V. f. ö. G. 1893 aufgestellten Leitsätzen wird dieser Gesichtspunkt ebenfalls betont in These 5, lautend: „... und zwar sollte der Flächenraum der unbebaut zu lassenden Grundstücksteile auch von der Zahl und Beschaffenheit der auf dem Grundstücke anzulegenden Wohnungen abhängig gemacht werden ..."

Schließlich fordern viele Bauordnungen neben der prozentualen Berechnung bestimmte Mindestgrößen der Höfe, sowohl hinsichtlich ihres Flächeninhalts als ihres geringsten Ausmaßes in einer Richtung. Vielfach wird auch nur die letztere Forderung einer bestimmten Mindestbreite, ohne Ansehung der Flächengröße, erhoben, was dann auf eine Verbindung von prozentualer Hofgröße und Gebäudeabstandbestimmungen hinauskommt.

Nicht unerwähnt bleiben darf endlich ein Vorschlag, den die Vereinigung Berliner Architekten in einer Eingabe vom 26. April 1891 an den Minister der öffentlichen Arbeiten betreffs Neuabfassung der Berliner Baupolizeiordnung machte, dahin gehend, „daß an die Stelle der jetzigen, nicht allseitig gerechten Bestimmungen hinsichtlich der Grenze der Grundstücksausnutzung, welche von einer Beschränkung der Fläche ausgehen, eine entsprechende Maximalgrenze für die kubische Bebauung der Grundstücke eingeführt werde". In gleicher Richtung bewegten sich die Vorschläge, die W. Rettig im Jahre 1894 zur Abänderung der Münchener Bauordnung machte, wonach ebenfalls der Rauminhalt der zulässigen Bebauung festgestellt werden sollte, und zwar derart, daß, wenn f den Flächeninhalt das Grundstückes, F denjenigen des Grundstückes unter Hinzufügung der vorliegenden Straßfläche, h die zulässige durchschnittliche Bebauungshöhe und c eine nach den Bauzonen wechselnde Konstante bezeichnet:

$$h = \frac{F . c}{f} \text{ ist.}$$

Ist beispielsweise f = 450 qm, F = 750 qm, c in der ersten Zone = 9, in der zweiten = 6, in der dritten = 4,5, so beträgt die durchschnittliche Bebauungshöhe dieses Grundstückes in der ersten Zone $\frac{750 \cdot 9}{450} = 15$ m, in der zweiten Zone $\frac{750 \cdot 6}{450} = 10$ m, in der dritten $\frac{750 \cdot 4{,}5}{450} = 7{,}5$ m. Solange diese Durchschnittshöhe bezw. der so ermittelte umbauungsfähige Kubikinhalt nicht überschritten wird, sollte dem Bauenden Freiheit in der Höhenanordnung gewährt werden, jedoch mit der Beschränkung, daß die durchschnittliche Höhe einer Hofumbauung das Maß

$$h = \frac{10\ Q}{U}$$

nicht übersteigen darf, wobei Q die Fläche, U den Umfang des Hofes bezeichnet. Außerdem sollten aber noch in jedem Falle die „gesundheitspolizeilichen Anforderungen“ und „der Zutritt von Luft und Licht zu den hierauf angewiesenen Räumen in einer die anerkannten Forderungen der Gesundheitspflege befriedigenden Weise“ nach „dem Ermessen der Lokalbaukommission“ gewahrt sein. Endlich sollte die in bestimmter Weise zu ermittelnde Gebäudehöhe an der Straße die Breite der letzteren um nicht mehr als 2 m übertreffen dürfen. Diese verwickelten und in wichtigen Beziehungen dem polizeilichen Ermessen freigegebenen Grundsätze einer „kubischen Bauordnung“ sollten nach der Ansicht des Verfassers den Zweck haben, die Ausnutzungsfähigkeit der Grundstücke klar und einfach zu umgrenzen und den Bauenden möglichst viel Freiheit zu lassen. Nach unserer Ansicht erfüllen sie diesen Zweck in der vorliegenden Form nicht, womit nicht gesagt sein soll, daß der Gedanke einer kubischen Umgrenzung der baulichen Ausnutzung nicht gestaltungsfähig sei. Bis eine solche Ausgestaltung gefunden ist, führen bestimmte Vorschriften über die Breite des unverbauten Raumes vor Hauptfenstern sicherer zu einer den gesundheitlichen Anforderungen angemessenen Beschränkung der Gebäudehöhe an den Straßen und im Innern der Blöcke.

Daß gerade die Bestimmungen über die Hofgröße sich zur Abstufung nach Stadtteilen eignen, einmal um im Innern der Stadt eine erhöhte wirtschaftliche Ausnutzung zu ermöglichen, sodann um in den Wohnbezirken und Außengebieten eine weiträumigere Bebauung zu erzielen, leuchtet ein. Thatsächlich ist denn auch auf diesem Gebiete, neben dem der Höhenbemessung, die Abstufung der Bauordnungsvorschriften am meisten entwickelt.

Die Hofgröße in den bestehenden Bauordnungen. Betrachten wir nach diesen allgemeinen Erörterungen die bestehenden Bau-

ordnungen, so seien vorweg diejenigen behandelt, welche lediglich einen bestimmten Procentsatz der Grundstücksfläche als unverbauten Hofraum fordern (eventl. unter Festsetzung gewisser Mindestabmessungen).

Der freizulassende Hofraum muß $^{1}/_{4}$ der Grundstücksfläche betragen in Bamberg, Bernburg, Beuthen, Bochum (Teile der Altstadt $^{1}/_{8}$), Brandenburg, Braunschweig, Bromberg, Cassel, Danzig, Dessau, Frankfurt a. O., Gelsenkirchen, Königshütte, Krefeld, Liegnitz, Mülheim a. Rhein, Oberhausen, Remscheid, Rheydt, Solingen, Stralsund, Trier und Worms; von diesen Städten ermäßigen Brandenburg und Frankfurt a. O. bei Eckgrundstücken den Hofraum auf $^{1}/_{5}$, Danzig, Gelsenkirchen, Mülheim a. Rhein und Remscheid auf $^{1}/_{6}$.

Plauen i. V. läßt nur die halbe Grundstücksgröße zur Bebauung zu. Abhängig allein von der Grundstücksfläche ist ferner die Größe des freizulassenden Hofraumes in Altendorf, Coblenz, Darmstadt, Erfurt, Essen, Flensburg, M.-Gladbach, Gießen, Görlitz, Hagen, Halberstadt, Kiel, Landsberg a. W., Mainz, Posen, Spandau, Stettin; Heidelberg schreibt nur bei kleineren Grundstücken und bei „nicht sehr großen Eckgrundstücken", Mannheim nur bei Eckgebäuden einen von der Grundstücksgröße abhängigen Hofraum vor.

Als Beispiele einer zonenweisen Abstufung der Anforderungen an die Hofgröße seien genannt:

Aachen, woselbst in der

inneren Stadt $^{1}/_{4}$, bei Eckgrundstücken $^{1}/_{6}$,
äußeren „ $^{1}/_{8}$, „ „ $^{1}/_{4}$

Hofraum verbleiben muß.

In Bonn beträgt die verlangte Hofgröße in:

Klasse I	0,25,	bei Eckgrundstücken	0,20	der Grundstücksfläche
„ II	0,25,	„ „	0,20	„ „ bei Erd- und 1 Obergeschoß.
„ II	0,35,	„ „	0,25	der Grundstücksfläche bei ganz oder teilweise mehrstöckiger Bebauung.
„ III	0,25,	„ „	0,20	der Grundstücksfläche bei einstöckiger Bebauung.
„ III	0,50,	„ „	0,25	der Grundstücksfläche b. mehrstöckiger Bebauung.
„ IV	0,60,	„ „	0,40	der Grundstücksfläche.

In Düsseldorf im:

Innenbezirk $^1/_3$, bei Eckgrundst. $^1/_4$ und beim Vorhandensein von Hinterwohnungen $^1/_2$,

Außenbezirk $^1/_2$, „ „ $^1/_3$ und beim Vorhandensein von Hinterwohnungen $^2/_3$.

In Halle in:

Zone I $^1/_4$, bei Eckgrundst. $^1/_5$. Das Erdgeschoß kann für Geschäftszwecke ganz überbaut werden.

„ III $^2/_5$, aber nur $^1/_3$ wenn Einfamilienhäuser gebaut werden.

„ IV herrscht offene Bauweise, doch sind Gruppen bis zu 4 Häusern zulässig, wenn die beiden mittelsten Einfamilienhäuser sind.

In St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken wird in:

Zone I $^1/_4$, bei Eckgrundstücken $^1/_6$
„ II $^1/_2$, „ „ $^1/_4$
„ III $^1/_2$, „ „ $^4/_{10}$ Hofraum verlangt.

In Karlsruhe in:

Zone I $^1/_4$, bei Eckgrundstücken $^1/_8$
„ II $^1/_3$, „ „ $^1/_6$
„ III $^2/_5$, „ „ $^1/_6$
„ IV $^1/_2$, „ „ $^1/_8$.

In Köln in:

Klasse I 0,25, bei Eckgrundst. 0,15.
„ II 0,25, „ „ 0,15 bei nur einstöckiger Bebauung.
„ II 0,35, „ „ 0,25 bei ganz oder teilweise mehrstöckiger Bebauung.
„ III 0,35, „ „ 0,25 einstöckig.
„ III 0,50, „ „ 0,40 mehrstöckig.
„ IV 0,60, „ „ 0,50.

In Mülhausen i. E. wird $^1/_5$, im Villenviertel $^1/_4$ Hofraum verlangt, in Regensburg ebenfalls $^1/_5$, bei offener Bauweise $^1/_2$ (Eckhäuser $^1/_3$), in Wiesbaden bei geschlossener Bauweise $^1/_3$, in Landhausbezirken bei „engräumiger Bauweise“ $^2/_3$, bei „weiträumiger“ $^3/_4$, doch ist eine Neuregelung beabsichtigt.

Abgestuft sind die Procentsätze für die Hoffläche ebenfalls in Altona, Elberfeld, Magdeburg, München u. a.

Bereits im vorstehenden sind wir auf einige Beispiele gestoßen, wo, wie in Bonn und Köln, die Stockwerkzahl, oder wie in Düsseldorf, das Vorhandensein von Hinterwohnungen die geforderte Hofgröße beeinflußte.

Das ist ebenfalls in Magdeburg der Fall. In Altona, wo staffelweise 1/8 bezw. 1/2 bezw. 2/3 Hofgröße verlangt wird, besteht die fernere Vorschrift, daß auf jede Wohnung mindestens 15 bezw. 40 bezw. 100 qm Hoffläche entfallen. In Bernburg wird 1/4 Hofraum bei 25 qm Mindestfläche und 4 m kleinster Abmessung verlangt, bei mehr als zweigeschossigen Bauten (zweigeschossig = Erd- und 1 Obergeschoß), jedoch 36 qm bezw. 6 m, und bei mehr als dreigeschossigen Häusern 60 qm bezw. 7,5 m als Mindestabmessungen. In Mülheim a. d. Ruhr müssen die Höfe bei einem Obergeschoß über dem Erdgeschoß mindestens 4 m, bei zwei Obergeschossen mindestens 6 m Breite haben, wobei Keller und Dachgeschoß als Vollgeschoß gerechnet werden, wenn sie mehr als 1,20 m Sockel- bezw. Drempelhöhe haben. In Hamm wird 1/3 Hofraum verlangt, wozu die ferneren Bestimmungen hinzutreten, daß bei Bauten, welche nur ein Erdgeschoß haben, dieser Hofraum wenigstens 30 qm Fläche bei 4 m Mindestabmessung, und bei Häusern mit einem Obergeschoß 50 qm bezw. 5 m haben muß; für jedes weitere Obergeschoß wächst der Mindesthofraum um 25 % der vorstehend geforderten Flächen und Breitenmaße.

In Harburg wird bei dreigeschossigen Häusern 1/4, bei viergeschossigen 2/3 Hofraum gefordert, in Offenbach a. M. bis zu drei Stockwerken 1/4, bei mehrgeschossigen Bauten 3/8.

In Königsberg ist die Hofgröße abhängig sowohl von der Grundstücksgröße als von der Art der Bebauung, der Tiefe derselben und der Umbauung der Höfe auf drei oder vier Seiten. In Freiburg i. B. und Mülheim a. d. Ruhr ist die Hofgröße von der Grundstücksgröße und der Gebäudehöhe, in Altenburg i. S. und Pforzheim i. B. nur von der Gebäudehöhe abhängig. In Rostock wird die Hofgröße neben der Grundstücksgröße noch von einigen anderen Umständen abhängig gemacht. In Stuttgart ist auf der Rückseite der Vordergebäude ein Teil unüberbaut zu lassen, dessen Tiefe für das Gebiet der

I. Bauzone 2/10
II. „ 3/10
III. „ 5/10

der Höhe der Gebäuderückseite zu betragen hat.

In Hamburg müssen „Hofplätze", an welchen Hintergebäude oder Flügelanbauten eines Vordergebäudes mit mehr als 2 Wohnungen gelegen sind, in der inneren Stadt eine Breite von mindestens gleich 2/3 der Gebäudehöhe erhalten, in dem übrigen Stadtgebiet mindestens gleich der ganzen Gebäudehöhe. Die Hofplätze vor Gebäudeaußenwänden, welche Fenster enthalten, die zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen gehören, müssen in der inneren

Stadt mindestens gleich 1/3 dieser Wandhöhe, in dem übrigen Stadtgebiet eine Breite von 2/3 dieser Wandhöhe besitzen.

Im Sächsischen Baugesetz ist bestimmt, daß vor oder hinter jedem Wohngebäude ein freier Hofraum oder Garten zu belassen ist, dessen Tiefe der Höhe des Gebäudes mindestens gleichkommt. In Dresden besteht für das Gebiet der offenen Bebauung außerdem die Zusatzbestimmung, daß dieser Hofraum mindestens 2/6 der Grundstücksfläche betragen muß, in Leipzig, daß auf jede Wohnung mindestens 15 qm Hofraum entfallen müssen.

Ausgehend von der Erwägung, daß mit zunehmender Tiefe der Baugrundstücke die Bebauungsdichtigkeit beschränkt werden muß, giebt die Berliner Bauordnung von 1897 folgende Berechnungsart: „Für die Berechnung des bebaubaren Teiles seiner Gesammtfläche wird das Grundstück durch Linien, welche zur Baufluchtlinie parallel laufen, in Streifen zerlegt. Der erste Streifen erstreckt sich — von der Baufluchtlinie ab gemessen — bis zur Tiefe von 6 m, der zweite bis zur Tiefe von 32 m. Der erste Streifen darf als voll (10/10), der zweite als zu 7/10 bebaubar in Rechnung gestellt werden. Ist das Grundstück tiefer als 32 m, so wird der hinter dem zweiten Streifen liegende Rest, wenn das Grundstück innerhalb der früheren Stadtmauer liegt, mit 6/10, wenn es außerhalb derselben liegt, mit 5/10 seiner Fläche als bebaubar in Rechnung gestellt. Die so als bebaubar ermittelten Flächeninhalte der einzelnen Streifen werden zusammengerechnet und ergeben die bebaubare Fläche des Grundstückes, welche unabhängig von der Streifeneinteilung verteilt werden kann. Die Fläche hinter der zweiten Teillinie darf bis zu 7/10 als bebaubar in Rechnung gestellt werden, wenn die von der Hoffläche bis zur Traufe gemessene Durchschnittshöhe aller hinter dieser Teillinie zu errichtenden Gebäude das Maß von 10 m nicht überschreitet und der zweite Streifen nur zu 7/10 bebaut wird." Abgesehen davon, daß die Wahl der früheren Stadtmauer als Zonenbegrenzung vielfach angefochten worden ist, bekundet die für den dritten Streifen gemachte Unterscheidung das Streben, auch für das Berliner Weichbild nach außen eine größere Weiträumigkeit der Bebauung zu erreichen, wenn auch das Maß des gemachten Unterschiedes uns sehr bescheiden erscheinen will. So darf z. B. ein 50 m tiefes Grundstück innerhalb der alten Stadtmauer mit 70 %, außerhalb derselben mit 66,4 % seiner Gesamtfläche bebaut werden, ein 75 m tiefes mit 66,6 % bezw. 60,9 % und ein 100 m tiefes Grundstück mit 65 bezw. 58,2 %.

Die Berliner Berechnungsart ist (mit etwas anderen Zahlenwerten) auch von Essen a. d. Ruhr angenommen. Dort darf das Grundstück bis auf 6 m Tiefe, von der Baufluchtlinie ab gemessen, voll bebaut werden; die weitere Fläche bis auf 32 m darf bis zu 2/3 und die etwa noch da-

hinterliegende Fläche bis zur Hälfte bebaubar in Rechnung gestellt werden. Der dieser Berechnungsart zu Grunde liegende Gedanke ist zweifellos sehr beachtenswert und gut, wenngleich die Übernahme der auf die großen Berliner Baublocktiefen zugeschnittenen Verhältniszahlen in die Bauordnungen der Provinzstädte bedenklich erscheint. Es dürfte vielmehr hierbei die Herabsetzung der Tiefe des zweiten Flächenstreifens und der Bebaubarkeit des dritten Streifens am Platze sein.

Der den oben näher erörterten Rettigschen Vorschlägen zu Grunde liegende Gedanke einer „kubischen Bauordnung“ hat Aufnahme in die neue Polizeiverordnung vom 2. Juli 1897, betr. das Bauen in der Außenstadt von Frankfurt a. M., gefunden. Nach § 7 Abs. 5 dieser Verordnung kann eine stärkere Bebauung der Grundfläche dispensationsweise gestattet werden, wenn durch Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe des Kubikmaß umbauten Raumes, welches sich aus der zulässigen Gebäudehöhe und der nach den Vorschriften dieses Paragraphen bebaubaren Grundfläche ergiebt, nicht überschritten wird, und Licht- und Luftverhältnisse günstig sind.

Die meisten der vorstehend behandelten Bestimmungen über die Hofgröße finden ihre Ergänzung in der Festsetzung eines Mindestflächenmaßes oder einer Mindestbreite des Hofraumes, oder auch von beiden. Dabei weichen die hier in Frage kommenden absoluten Zahlen außerordentlich weit voneinander ab. Essen a. d. Ruhr begnügt sich mit einer Mindesthoffläche von 12 qm bei 3 m geringster Abmessung. Bochum verlangt 25 qm, Guben 5 × 5 m, Mainz und Pforzheim 30 qm bei 5 m Mindestbreite in Mainz; Altendorf i. Rhld., Oberhausen und Rheydt 36 qm bei 4 m geringster Breite; Beuthen und Bromberg 6 × 6 m; Dortmund, Mülhausen i. E. und Stralsund 40 qm; Mülhausen bei 3, Stralsund bei 5 m Mindestbreite; Aachen in der inneren 40 und in der äußeren Stadt 50 qm bei 2,50 bezw. 3 m geringster Abmessung; Brandenburg, Frankfurt a. O., Krefeld, Potsdam und Remscheid fordern 50 qm, Brandenburg und Potsdam unter Festsetzung der Mindestabmessung auf 5 m; Berlin verlangt 80 qm bezw. 6 m, ist die nicht bebaubare Fläche geringer als 80 qm, so darf der Haupthof bis auf 60 qm bei 6 m kleinster Abmessung eingeschränkt werden, wenn der Rest der nicht bebaubaren Fläche zur Anlegung eines Nebenhofes oder Lichthofes mit einer Grundfläche von mindestens 10 qm bei einer geringsten Abmessung von 2 m verwendet wird. Beträgt die nicht bebaubare Fläche weniger als 60 qm, so darf der Haupthof auf das Maß dieser Fläche, jedoch nicht unter 40 qm bei 6 m kleinster Abmessung beschränkt werden.

Ähnliche Bestimmungen hat Charlottenburg, wo indes der Hof auf

25 qm bei 4 m kleinster Abmessung heruntergehen darf, wenn sämtliche Wohnräume Licht und Luft unmittelbar von der Straße erhalten, und wo es bei nur 6 m oder weniger tiefen Grundstücken (solche dürften allerdings im allgemeinen überhaupt nicht als bebauungsfähig anzusehen sein) überhaupt keines Hofes bedarf.

In Straßburg i. E. beträgt die Mindesthofgröße 40 qm, doch kann bei bisher bebauten Grundstücken von einem Hofraum ganz abgesehen werden bei einer Grundstücksgröße unter 100 qm; bei Grundstücken bis zu 400 qm Größe, welche zwei oder mehr Straßenfluchten haben, kann die Mindesthoffläche auf 25 qm ermäßigt werden. In Worms kann ein an zwei Straßen liegendes Grundstück ganz bebaut werden.

Nur eine Mindestbreite (keine Mindestfläche) schreiben die Bauordnungen für Köln und Mülheim a. Rh. mit 2,50 m und Bonn mit 3 m vor.

Lediglich Mindestabmessungen (ohne Bestimmungen über „procentuale" Hoffläche, Gebäudehöhen an den Höfen u. s. w.) schreiben Gera (6 × 6 m), Mühlhausen i. Th. (10 × 4), Lübeck und Thorn vor.

Sehr dürftig sind die württembergischen Städte bezüglich des Hofraumes bedacht. Als einzige Bestimmung gilt die, daß hinter Vordergebäuden ein 2,10 m und zwischen Vorder- und etwaigen Hintergebäuden je nach Höhe der letzteren ein 3—6 m breiter Hofraum liegen muß.

Gar keine Bestimmungen über Hofgröße u. s. w. haben Bremen, Freiberg i. S., Ludwigshafen, Münster i. W., Osnabrück und Schwerin. In Bremen, wo die teilweise sehr stark ausgebaute Altstadt meist nur Geschäftszwecken dienende Häuser enthält, hat sich bis jetzt die herrschende Sitte genügend stark erwiesen, in den Wohnvierteln durchweg kleinere Häuser mit ausreichendem Hofraum entstehen zu lassen.

Bisher wurde der Hofraum, der unverbaut zu lassende Grundstücksteil, lediglich in Hinsicht auf das eigene Grundstück behandelt. Nun leuchtet ein, daß die Licht- und Luftverhältnisse bedeutend gewinnen, wenn die Fenster nicht bloß aus dem eigenen Hofraum Licht und Luft erhalten, sondern wenn der Nachbar seine Flügel- und Hinterbauten so legt, daß beide Nachbarhöfe eine einheitlich zusammenhängende Fläche bilden. Solange dieser Zustand genügend sichergestellt ist, liegt kein gesundheitlicher Grund vor, diesen vermehrten Licht- und Luftbezug bei Regelung der zu stellenden Anforderungen außer Betracht zu lassen. Es kann vielmehr hier dem wirtschaftlichen Interesse größerer Ausnutzung unbedenklich entgegengekommen werden, ja es kann noch weiter vermittels der „Hofgemeinschaft" erreicht werden, unter Beseitigung oder Milderung der sonst entstehenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die gesundheitlichen Gesamtforderungen an die Hofgröße höher zu stellen.

Die vom Deutschen Verein f. öffentl. Gesundheitspflege 1889 in Straßburg beschlossenen „reichsgesetzlichen Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens“ erklären in § 2 Abs. 4 ein Zusammenlegen der Hofräume benachbarter Grundstücke behufs Erzielung des vorschriftsmäßigen Abstandes oder der vorschriftsmäßigen Mindestbreite für statthaft, insofern die Erhaltung der Hofräume in unbebautem Zustande gewährleistet wird.

Wie die Gestattung der „Hofgemeinschaft“ auch noch in anderer Hinsicht wirken kann, erfahren wir, wenn wir nachstehendem Gedankengange der Vorbemerkung zum bezüglichen § 4 der Berliner B.P.O. folgen: „Wird ein größeres Grundstück einheitlich bebaut und werden in diesem Falle zwei mit den Frontwänden einander zugekehrte Seitenflügel errichtet, so kommt die ganze Ausdehnung des vorliegenden Hofraumes zwischen beiden Seitenflügeln jedem derselben (bei Errechnung der zulässigen Bauhöhe) zu gute, jeder darf um 6 m höher errichtet werden als der Hof breit ist. Wird dasselbe Grundstück dagegen in zwei selbständige Grundstücke geteilt und mit zwei, voneinander völlig getrennten Gebäuden besetzt, die aber zusammen genau dieselbe Grundfläche einnehmen, wie das einheitliche Gebäude im ersten Falle, also das eine mit einem rechten, das andere mit einem linken Seitenflügel, so kommt jedem derselben nur die Abmessung des vor ihm liegenden Teilhofes zu gute, also im Falle, daß die Trennungslinie zwischen beiden Teilen des Grundstücks in der Mitte desselben gezogen ist, nur die Hälfte der im ersten Falle für die Höhenbestimmung maßgebenden Abmessung. Der thatsächliche Zustand unterscheidet sich in beiden Fällen vielleicht höchstens dadurch, daß im zweiten ein Grenzzaun oder eine Grenzmauer die beiden Teilhöfe trennt, die im ersten Falle fehlt.“ Dies hat natürlich zur Folge, daß eine weitergehende, den kleineren und mittleren Privatbesitz ermöglichende Parzellierung der Baublocks im wirtschaftlichen Nachteil ist gegenüber der Bildung möglichst großer Bauparzellen durch großkapitalistische Unternehmungen. Rückblickend auf die diesbezüglichen Wirkungen der 1887er Bauordnung führt die angezogene Vorbemerkung hierüber aus: „Wirtschaftlich ist die durch die Bestimmungen der bisherigen B.P.O. geschaffene Rechtslage insofern nicht ohne Einfluß geblieben, als sie zur Bildung möglichst großer Grundstücksparzellen führte, deren bauliche Ausnutzung durch die zugelassene größere Höhe der Seitengebäude sich als vorteilhafter erwies, als die Bebauung kleinerer Parzellen mit nur einem Seitenflügel von beschränkterer Höhe. Eine größere Kapitalsanlage versprach also unter sonst gleichen Bedingungen einen verhältnismäßig höheren Gewinn als eine kleinere. Hieraus ergab sich als eine im allgemeinen Interesse wenig erwünschte Folge die Ausdehnung des Geschäftes der Grunderwerbsgesellschaften und Bau-

banken und ein Zurückdrängen des Grunderwerbs und der Bauthätigkeit Privater, die seltener über ausreichende Mittel verfügen. So mag die geschilderte Rechtslage auch dem traurigen Bauschwindel der letzten Jahre in etwas mit Vorschub geleistet haben."

Die einschlägigen Bestimmungen der jetzigen Berliner Bauordnung lauten: „Sollen benachbarte Grundstücke derart bebaut werden, daß unbebaut bleibende Teile, unbeschadet einer bis zur Höhe von 2 m zulässigen Grenzscheidung, eine in einer Länge von mindestens 6 m zusammenhängende Fläche bilden, die den umgebenden Gebäuden mehr Licht und Luft zuführt, als es durch die einzelnen Haupthöfe geschieht, so darf bei Feststellung der Höhe für die hinteren Gebäude außer der Abmessung des zugehörigen Haupthofes noch die Hälfte der Abmessung des Nachbarhofes in Rechnung gestellt werden. Auf die Anwendung dieser besonderen Bestimmungen haben die beteiligten Grundstücksbesitzer nur dann einen Anspruch, wenn sie unter genauer Bezeichnung der zu der Hofgemeinschaft bestimmten Flächen auf den einzelnen Grundstücken sich gegenseitig verpflichten, diese Flächen zu Ungunsten der Mitbeteiligten nicht zu verändern, und wenn diese Verpflichtung auf sämtlichen beteiligten Grundstücken im Grundbuch eingetragen ist."

In ähnlicher Weise sind Hofgemeinschaften unter vollständiger oder teilweiser Anrechnung des Nachbarhofes für die Berechnung der Höhe der am Hofe zu errichtenden Gebäude oder des Abstandes der Fensterwände von der Nachbargrenze unter mehr oder weniger weitgehenden Voraussetzungen zugelassen in Altenburg i. S., Altendorf i. Rhld., Altona (für die Höfe zu Hinterwohnungen), Beuthen, Bochum, Chemnitz, Danzig, Dortmund (i. d. Altstadt), Dresden, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Frankfurt a. M., Frankfurt a. O., Gelsenkirchen, Hagen, Hamburg (i. d. inneren Stadt), Heidelberg, Karlsruhe, Leipzig, Liegnitz, Mannheim, Mülhausen i. E. (Altstadt), Mühlhausen i. Th., Pforzheim i. B., Plauen i. V., Remscheid, Straßburg i. E. (bei Neubebauung bisher bebauter Grundstücke), Stuttgart, Ulm; in Osnabrück und Wiesbaden wird eine solche Bestimmung bei Neuregelung der Bauordnung beabsichtigt.

Das sächsische Baugesetz sagt im § 101: „Wenn sich die Eigentümer von zwei oder mehreren benachbarten Grundstücken innerhalb desselben Baublocks gemäß §§ 2 ff. verpflichten, bestimmte Teile ihrer Grundstücke unbebaut zu erhalten (Hofgemeinschaft), so können diese zusammengerechnet und hierdurch die Erfordernisse des § 100 ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse erfüllt werden."

Rückwärtige Baufluchtlinien. Den im vorstehenden behandelten Gedanken, für die Beurteilung der Licht- und Luftverhältnisse des Hinterlandes

auch die Zustände auf dem Nachbargrundstücke mit in Betracht zu ziehen, kann man weiter entwickeln, indem man ihn auf die Anbauverhältnisse des ganzen Baublockinnern ausdehnt. Wird das Blockinnere durch Seiten- und Hinterbauten derart aufgeteilt, daß eine Reihe von rings oder doch an mehreren Seiten umbauten Einzelhöfen entsteht, so werden, selbst bei den weitestgehenden Anforderungen die Verhältnisse der an diesen Höfen liegenden Wohnräume nicht annähernd so günstig sein, als wenn ein zusammenhängender Teil des Blockinnern frei bleibt, an dem sämtliche Gebäude des Blocks Anteil haben. Dies vorausgesetzt, wird es sogar möglich sein, daß die dem Einzelgrundstück aufzulegenden Beschränkungen sich in verhältnismäßig niedrigen Grenzen halten lassen. Nußbaum, Gruner, Labo u. a. haben in den letzten Jahren vielfache Vorschläge für Blockaufteilungen gemacht, die, einheitlich durchgeführt, vorzügliche Hinterlandverhältnisse unter geringeren Opfern schaffen, als es nach der meist üblichen Bauart erreicht wird. In Bezug auf Ruhe, Staubfreiheit und geringe Höhe der anteiligen Straßenbaukosten sind solche Hinterlandwohnungen sogar in entschiedenem Vorteil gegenüber den nach der Straße belegenen. Um solchen rationellen Anbau sicherzustellen, ist es nötig, einen bestimmten Kern des Blockinnern von der Bebauung dauernd auszuschließen und für die einzelnen Grundstücke eine feste Linie zu bezeichnen, über die hinaus der Anbau nach der Grundstücktiefe hin ausgeschlossen ist, ähnlich wie nach der Straße die Bebauung durch die Straßen- oder Baufluchtlinie begrenzt wird. Man nennt solche Bebauungsgrenzen „hintere" oder „rückwärtige Baulinien". Sie kommen auch dort in Frage, wo in der Absicht, größere Hausgärten zu gewinnen, Baublöcke von großer Tiefe gebildet werden, indem ohne die hintere Baulinie ein einziger Grundeigentümer den Anbaucharakter des ganzen Blocks durch Errichtung von großen Flügel- oder Hinterbauten stören und den Nachbarn den Gartenbesitz verleiden kann.

Die Vorschläge des Arch.- u. Ing.-Vereins zu Hannover, betr. allgemeine, bei einer Neubearbeitung der hannoverschen Bauordnung zu beachtende Gesichtspunkte, führen zutreffend aus: „Die Anordnung rückwärtiger Bebauungsgrenzen darf als das bedeutsamste Mittel angesehen werden, um eine Auflösung des Baublockinnern in Einzelhöfe ein für allemal hintanzuhalten. Allerdings ist es notwendig, eine vorsichtige, den jeweiligen Bedürfnissen Rechnung tragende Anwendung von ihr zu machen. Jedenfalls sollte die Stadtverwaltung sie aber auf dem in ihrem eigenen Besitz befindlichen Gelände zur Anwendung bringen und bei dessen Aufteilung besondere Rücksicht auf diejenige Bauweise nehmen, welche ihrer zu einer gesunden Entwicklung bedarf. Die rückwärtige Bebauungsgrenze muß

sich naturgemäß in erster Linie nach der Tiefe und Form der betreffenden Grundstücke richten, um stets eine angemessene und zweckdienliche Ausnutzung desselben zuzulassen."

Naturgemäß wird die Festsetzung hinterer Baulinien nur für noch unbebaute Baublöcke in Frage kommen können, allenfalls auch bei bestehendem Anbau im Einverständnis mit den Beteiligten. Sonst würde die nachträgliche Festsetzung sich leicht als ungerechtfertigter Eigentumseingriff darstellen.

In den deutschen Bauordnungen hat die vorbehandelte Frage, der man für die Zukunft eine bedeutendere Rolle wünschen möchte, bislang nur geringe Beachtung gefunden. Das Sächsische Allgemeine Baugesetz vom 1. Juli 1900 gestattet die Festsetzung rückwärtiger Baufluchtlinien ausdrücklich im Artikel 18 Abs. k. Soweit wir übersehen, ist im übrigen die Festsetzung hinterer Baulinien oder einer größtzulässigen Tiefe der Wohngebäude, d. h. eines größten Abstandes der hinteren von der vorderen Baulinie, vorgesehen in den Bauordnungen von Altenburg i. S., Duisburg, Guben, Hamburg, Magdeburg, Pforzheim i. B. In Frankfurt a. O. und Potsdam dürfen in der Regel Gebäudeteile eine Tiefe von 18 m nicht überschreiten; in Wiesbaden ist in Landhausgebieten die Gebäudetiefe auf 20 m begrenzt. In Düsseldorf ist für einen Villenbezirk eine rückwärtige Baufluchtlinie in 15 m Abstand von der vorderen festgesetzt. In Würzburg werden im allgemeinen größere Gebäudetiefen als 25 m für Wohngebäude nicht zugelassen, während für einige Fälle Maximalgebäudetiefen von 14 bezw. 15 m festgesetzt sind.

V. Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geschosse.

Wichtiger noch als Vorschriften über die Gebäudehöhe erscheinen solche über die Geschoßzahl. Diese ist das eigentlich Entscheidende für die „Bewohnungsdichtigkeit". Ist nur die Gebäudehöhe begrenzt, so besteht der Anreiz, innerhalb derselben möglichst viele Geschosse von der zulässigen Mindesthöhe übereinander unterzubringen. Zu welch unerwünschten Zuständen dies führen kann, zeigen uns manche Beispiele von Bauausführungen nach der Berliner Bauordnung von 1887. In derselben war lediglich das Höhenmaß der Seitenflügel (6 m höher als der vorliegende Hof), nicht aber die Stockwerkzahl begrenzt und eine Mindestgeschoßhöhe von 2,50 m festgesetzt. Das führte in vielen Fällen dazu, daß die (in der Höhe gegenüber dem Vorderhaus beschränkten) Hinterbauten mit ungleichen Fußbodenhöhen gegen das Vorderhaus dieselbe Zahl von Geschossen erhielten, wie das Vorderhaus.

Von der Begrenzung der Stockwerkzahl könnte man sagen, daß sie Vorschriften über die Gebäudehöhe ersetzen kann, nicht aber umgekehrt. Die Stockwerkzahl bestimmt am meisten den Charakter des Anbaues und eignet sich am vorzüglichsten zur Abstufung im Sinne einer Verminderung der Wohnungsdichtigkeit in den Außenbezirken und in bestimmten anderen Stadtteilen.

Baumeisters „Normale Bauordnung" verlangt, daß bewohnte Räume nicht höher als im vierten Geschoß[1] eines Hauses angelegt werden dürfen, wobei ein Kellergeschoß, dessen Decke mehr als 2 m über dem umgebenden Terrain liegt, ferner das Erdgeschoß und ein etwaiges Zwischengeschoß mitgezählt werden. Der Reichsgesetzentwurf des Deutschen Vereins f. öffentl. Gesundheitspflege sagt im § 6 Abs. 2: „Höher als in dem vierten Obergeschoß, d. h. im vierten der über dem Erdgeschoß liegenden Stockwerke, dürfen Wohnungen nicht hergestellt werden."

So nötig und wichtig Bestimmungen über die zulässige Geschoßzahl sind, so fehlen solche doch noch in einer auffallend großen Zahl von deutschen Bauordnungen. Bernburg, Bochum, Bremen, Bromberg, Cassel, Colmar, Dessau, Gelsenkirchen, Gera, Gießen, Hagen, Heilbronn, Königshütte, Krefeld, Linden bei Hannover, Ludwigshafen, Lübeck, M.-Gladbach, Mülheim a. d. Ruhr, Mühlhausen i. Th., Oberhausen, Offenbach, Osnabrück Pforzheim, Plauen i. V., Remscheid, Schwerin, Straßburg i. E., Thorn, Trier, Ulm sind sämtlich Städte mit über 30 000 Einwohnern, welche Vorschriften über die Stockwerkzahl bisher glaubten entbehren zu können.

Die Geschoßzahl ist begrenzt auf fünf bewohnbare Geschosse übereinander in Altona, Bamberg, Berlin, Braunschweig, Danzig, Flensburg, Frankfurt a. O., Freiberg i. S., Freiburg i. B., Guben, Hannover, Hildesheim, Kiel, Königsberg (in Hof- und Seitengebäuden nur 4), Mainz, Posen, Regensburg, Rostock.

In Aachen, wo im allgemeinen nicht mehr als fünf zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Geschosse angelegt werden dürfen, sind auf den für die offene Bebauung bestimmten Baugrundstücken nur ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoß außer einem zu Wohnzwecken eingerichteten Kellergeschosse zugelassen. In Altendorf sind bei 15 m breiten Straßen drei, bei 20 m breiten Straßen vier Geschosse gestattet; in Bonn dürfen Wohngebäude in Klasse I und II vier, in Klasse III drei und in Klasse IV

[1] Unter „Geschoß" versteht man im allgemeinen jedes Geschoß, einschl. Keller-, Erd- und Dachgeschoß; unter „Stockwerk" dagegen nur die Geschosse zwischen Erd- und Dachgeschoß.

zwei Geschosse erhalten, wobei ein zu Wohnzwecken eingerichtetes Kellergeschoß, das Erdgeschoß, ein etwaiges Zwischengeschoß, sowie ein als selbständige Wohnung eingerichtetes Dachgeschoß mitgerechnet werden. In Charlottenburg sind bei landhausmäßiger Bebauung zwei, im übrigen fünf Geschosse, in Koblenz über dem Erdgeschoß drei, im Villenviertel nur zwei Obergeschosse gestattet. In Darmstadt ist nur in einzelnen Straßen und Quartieren die Stockwerkzahl vorgeschrieben und zwar 2, 2½ und 3 Geschosse. In Dortmund ist in der Altstadt und in Zone I die Geschoßzahl unbeschränkt, in der Zone II dürfen die Gebäude nur drei Wohngeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß, in den Straßen mit offener Bauweise nur zwei Wohngeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß erhalten. In Düsseldorf sind im Innenbezirk vier, im Außenbezirk drei, im Villenbezirk zwei bewohnte Geschosse zugelassen. Elberfeld gestattet fünf, in der Außenzone drei und bei offener Bebauung zwei, Erfurt vier, bei offener Bauweise drei und bei landhausmäßiger Bebauung zwei Geschosse, Frankfurt a. M. in der Innenstadt fünf, in der Außenstadt vier und in der äußeren Zone drei, Halle in Zone I vier, Zone II drei und Zone III und IV zwei Geschosse. In Hamburg sind höchstens fünf Geschosse zugelassen, im übrigen ist die Geschoßzahl nach dem Bebauungsplan abgestuft. In Heidelberg sind bei geschlossener Bauweise im Vorderhaus vier und im Hinterhaus drei, bei offener Bauweise drei bezw. zwei Geschosse gestattet. In St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken ist die zulässige Geschoßzahl auf vier und in den Landhausbezirken auf zwei festgesetzt. In Karlsruhe dürfen Wohngebäude an der Straße und die zu ihnen gehörigen nicht selbständigen Flügelbauten in Zone I und II höchstens fünf, Zone III höchstens vier und Zone IV höchstens drei Stockwerke erhalten; selbständige Seitenwohngebäude und alle Hinterwohngebäude dürfen in Zone I und II höchstens vier, in Zone III höchstens drei und in Zone IV höchstens zwei Stockwerke erhalten. Außerdem dürfen Wohngebäude von nicht mehr als 14 m Höhe nicht mehr als drei Stockwerke erhalten. Letztere Beschränkung tritt in Münster i. W., wo im übrigen fünf Geschosse zugelassen sind, erst bei Straßen unter 8 m ein, wogegen in Bochum bei Straßen unter 13,5 m Breite höchstens zwei Obergeschosse über dem Erdgeschoß zulässig sind. In Köln dürfen Wohngebäude in Klasse I nur vier, in Klasse II drei und in Klasse III und IV nur zwei Geschosse erhalten, wobei von einem über dem höchsten zulässigen Geschosse befindlichen Dachgeschosse noch die Hälfte zu Wohnzwecken eingerichtet werden darf. In Magdeburg sind in der Altstadt vier und bei beschränkter Bebauung drei Geschosse zugelassen; in Mannheim für Vordergebäude in Zone I fünf,

Zone II vier und Zone III drei Geschosse, während bei selbständigen Seitenbauten und Hintergebäuden jeweils ein Geschoß weniger gestattet ist. In Mülhausen i. E. ist die Geschoßzahl auf fünf, und im Rebberg und in der Arbeiterstadt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoß beschränkt. In Rheydt ist nur bei offener Bauweise die Geschoßzahl beschränkt, und zwar auf Erd-, Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoß. In Stuttgart sind an weniger als 16 m breiten Straßen bloß vier Stockwerke zulässig, während für einzelne Straßen im Gebiet der III. Zone nur 2½—3 Stockwerke zugelassen werden. In Wiesbaden sind in geschlossener Bauweise Erd- und drei Obergeschosse, für Landhausbauten Erd- und zwei Obergeschosse gestattet. In Würzburg sind verschiedene, zwischen zwei und fünf Geschossen sich bewegende Abstufungen gemacht.

Die gesundheitlichen Nachteile von Keller- und Dachwohnungen dürften heute selten mehr bestritten werden. Bei den Kellerwohnungen sind es besonders aufsteigende Erdfeuchtigkeit und Bodenausdünstungen, die unvermeidliche Fußbodenkälte, der fehlende Luft- und Wärmeaustausch durch die Außenwände, und der ungünstigere Lichteinfall, der sie gesundheitlich bedenklich erscheinen läßt, während die gesundheitliche Minderwertigkeit von Dachwohnungen hauptsächlich auf den geringeren Schutz gegen die Außentemperatur, auf das viele Treppensteigen und die Ansammlung der aufsteigenden schlechten Luft zurückzuführen ist. Auch geben Dachwohnungen hinsichtlich der Feuersicherheit zu Bedenken Anlaß.

Alle Bestrebungen zur Besserung der Wohnungsverhältnisse gehen mit Recht darauf aus, die Kellerwohnungen ganz zu verbieten oder doch ihre Einführung in solchen Gegenden, wo sie bisher noch nicht üblich waren, zu verhindern, und dort, wo ihre Ausrottung auf unübersteiglich scheinende Hindernisse stößt, wenigstens die gesundheitlichen Bedenken durch geeignete Maßnahmen zu mildern.

Baumeister hält es mit Recht für sachgemäß, zu unterscheiden zwischen vollständigen Wohnungen, in welchen ganze Familien auch über Nacht verbleiben, und einzelnen Räumen, welche nur bei Tage zum Aufenthalt von Menschen dienen; denn erstere müssen offenbar noch vorsichtiger behandelt werden als letztere. Bei vollständigen Wohnungen verlangt Baumeister, daß diejenigen Umfassungswände, welche nach innen bewohnte Räume einschließen und nach außen nicht an Keller anderer Gebäude grenzen, mittels eines Luftraums (Lichtgraben) isoliert werden müssen, dessen Tiefe mindestens den Kellerboden erreicht, und dessen Breite mindestens dem Höhenabstand zwischen Terrain und Kellerboden gleichkommt. Bei einzelnen, zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, als Küchen, Gesindestuben, Werkstätten,

Verkaufslokalen, muß nach Baumeister entweder ein Lichtgraben, wie oben beschrieben, durchgeführt, oder die Höhenlage so gewählt werden, daß der Fußboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz mindestens 1 m über dem umgebenden Terrain zu liegen kommt. Für beide Fälle verlangt Baumeister, daß die tiefste Lage 50 cm über dem höchsten bekannten Grundwasserstande und im Überschwemmungsgebiet 50 cm über dem höchsten bekannten äußeren Wasserstande liegen muß, und die im allgemeinen über Höhenverhältnisse im Innern, Beziehungen zwischen Gebäudeabstand und Höhe u. s. w. aufgestellten Forderungen erfüllt sind.

Der Reichsgesetzentwurf des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege erklärt Wohnungen in Kellern, d. h. in Geschossen, deren Fußboden unter der Erdoberfläche liegt, für unzulässig, während er zu längeren Aufenthalte von Menschen dienende Räume, insbesondere einzelne Wohnräume in Kellern nur unter der Bedingung zuläßt, daß der Fußboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz wenigstens 1 m über der Erdoberfläche liegt; außerdem muß der Fußboden aller Wohnräume über dem höchsten Grundwasserstande, im Überschwemmungsgebiete über Hochwasser liegen, und sind die Fußböden und Wände aller zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume gegen Bodenfeuchtigkeit zu sichern.

Auch von Gruber verwirft die Benutzung der Keller zu Wohnzwecken gänzlich und knüpft jene von „Halbkellern" oder „Sockelgeschossen" an die Erfüllung besonderer, eingehend behandelter Bedingungen.

Ohne besondere, für die Wohnräume aller Geschosse geltende Einschränkungen erlaubt sind Kellerwohnungen glücklicherweise nur mehr in wenigen Städten, soweit wir feststellen konnten in Braunschweig (indes sind dort Einschränkungen jetzt beabsichtigt), Guben und Krefeld (Kellerwohnungen nicht üblich), Mühlhausen i. Th. (Kellerwohnungen sind auch hier nicht üblich und kommen nur in Schulhäusern vor), Schwerin und Trier (Kellerwohnungen nicht üblich).

Eine nicht unbeträchtliche Zahl von Städten verbietet Kellerwohnungen gänzlich, so: Altona, Altenburg i. S., Bamberg, Coblenz, Frankfurt a. M., Freiberg i. S., Freiburg i. B. (nur einzelne Räume, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind gestattet), Gera, Harburg, Heidelberg, Heilbronn, Hildesheim (nur Küchen unter besonderen Umständen gestattet), Karlsruhe (nur eine Schlafstelle für eine zur Bewachung des Hauses erforderliche Person in villenartigen, zum Alleinbewohnen bestimmten Gebäuden unter besonderen Anforderungen gestattet), Mainz, Mannheim, Mülhausen i. E. (nur einzelne Arbeits- oder Wirtschaftsräume gestattet), Offenbach a. M.,

Pforzheim, Posen (ausnahmsweise geduldet), Remscheid, Rostock (nur einzelne zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienende Räume gestattet), Stuttgart, Ulm (nur für ökonomische oder gewerbliche Zwecke unter Bedingungen gestattet).

Die weitaus größere Mehrzahl der deutschen Städte gestattet Kellerwohnungen unter gewissen einschränkenden Bedingungen, die sich fast ausnahmslos auf die Tiefenlage des Fußbodens, meist auch auf die Höhenlage der Decke oder des Fenstersturzes und auf Isolierungen gegen das umliegende Erdreich beziehen. Bisweilen ist auch der Umfang der zulässigen Kellerwohnungen auf ein gewisses absolutes Maß (in Magdeburg „bei beschränkter Bebauung" auf 70 qm Grundfläche, in Dresden auf eine Wohnung, in München auf eine Wohnung mit nicht mehr als 2 Zimmern, Küche und Kammer) oder ein relatives Flächenmaß (in Charlottenburg bei landhausmäßiger Bebauung 3/4 der Grundfläche, in Halle 1/3 der Gebäudefläche) beschränkt. In Hamburg sind Kellerwohnungen, für die im übrigen ziemlich eingehende Vorschriften bestehen, in Hintergebäuden und hinteren Flügelbauten unzulässig. In Würzburg sind sie nur an Straßen gestattet, deren Breite der Gebäudehöhe mindestens gleichkommt, in Chemnitz nur an Straßen und überhaupt nur in dem Falle, wenn die Zuführung des Lichtes in einem Winkel von 45° von der Fenstersohlbank aufwärts gewahrt ist und die Räume nicht nach Norden liegen, in Frankfurt a. O. und Potsdam nur an Straßen oder Höfen von mindestens 10 m Breite.

Das Maß, um welches der Fußboden bewohnter Räume in das umgebende Erdreich eingesenkt werden darf, wechselt zwischen 0,5 und 1,5 m, nur ausnahmsweise ist es größer als 1,5 oder überhaupt nicht begrenzt.

Für Dachwohnungen kommen neben denjenigen über feuersichere Zugänge und Verbindungen mit den Treppen vor allem solche Bestimmungen in Betracht, die auf ausreichenden Schutz gegen die Außentemperatur abzielen, indem Dachräume im allgemeinen im Winter der Kälte, im Sommer der Hitze mehr ausgesetzt sind, als Räume der unteren Geschosse. Daneben findet sich aus Gründen der Feuersicherheit wie der Vorbeugung gegen übermäßige Anhäufung von Wohnungen in dem Dachraume vielfach die Vorschrift, daß ganze Dachwohnungen sowohl als einzelne zum dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmte Räume nur unmittelbar über dem obersten Stockwerke, nicht aber im Dachboden übereinander, d. h. in Kehlgebälken u. s. w., untergebracht werden dürfen. In Köln darf von einem über dem höchsten zulässigen Geschosse befindlichen Dachgeschosse nur die Hälfte, in Halle ein Drittel zu Wohnzwecken oder zum längeren Aufenthalt von Menschen eingerichtet werden, dagegen kommt bei weitergehenden Einrichtungen das Dach-

geschoß bei der zulässigen Geschoßzahl in Anrechnung. In einigen Städten, so in Frankfurt a. O. kommt das Dachgeschoß bei Festsetzung der Geschoßzahl in Anrechnung, sobald überhaupt Räume zu Zwecken des dauernden Aufenthaltes von Menschen darin eingerichtet werden. In Wiesbaden sind Dachwohnungen nur in Häusern mit einem Erd- und zwei Obergeschossen, sowie bei den vor der neuen Bauordnung (18. November 1895) erbauten Wohngebäuden zulässig, nicht aber in Häusern mit Erd- und drei Obergeschossen. In Magdeburg dürfen „bei beschränkter Bebauung" die Dachwohnungen eines Gebäudes nicht mehr als 70 qm Grundfläche einnehmen, außerdem darf in der ganzen Stadt über die zulässige Geschoßzahl hinaus nur eine Dach- oder eine Kellerwohnung, nicht aber beides zugleich, angelegt werden. In St. Johann, Saarbrücken und Malstatt-Burbach ist die Errichtung von selbständigen Dachwohnungen nur bei Gebäuden bis zu drei Geschossen zulässig, während über dem vierten (Erd- und drei Ober-) Geschosse das Dachgeschoß nur dann zur Einrichtung von Wohnräumen benutzt werden darf, wenn letztere nur als Nebenräume der darunterliegenden Hauptgeschosse Verwendung finden. In Harburg darf in dreigeschossigen Häusern die Hälfte das Dachgeschosses zu Wohnungen eingerichtet werden, in viergeschossigen sind solche überhaupt nicht zulässig. In Frankfurt a. M. sind Dachwohnungen in der Innenstadt nur über drei, in der Außenstadt nur über zwei, und in der äußeren Zone nur über einem Obergeschoß zulässig, in Bamberg, Chemnitz, Erfurt, Posen und Regensburg sind sie es nur in Gebäuden von nicht mehr als drei, in Freiberg i. S. zwei Geschossen über dem Erdgeschoß. In München sind Dachwohnungen zulässig bei Vordergebäuden mit nicht mehr als drei und bei Rückgebäuden mit nicht mehr als zwei Stockwerken über dem Erdgeschoß. Unzulässig sind Dachwohnungen in Altona und Stettin, zugelassen ohne jede bezw. nur unter solchen Beschränkungen, die für alle Wohnräume gelten, in Altenburg i. S., Bernburg, Brandenburg, Colmar, Darmstadt, Dessau, Dortmund, Elberfeld, Gießen, Guben, Halberstadt, Hannover, Krefeld, Ludwigshafen, Lübeck, Mülhausen i. E., Mühlhausen i. Th., Münster i. W., Offenbach a. M., Pforzheim, Schwerin, Solingen, Trier.

Schließlich sei von den mannigfachen Beschränkungen, die den Dachwohnungen vielerorts auferlegt werden, erwähnt, daß Plauen i. V. unterm 5. November 1898 ein besonderes „Ortsgesetz über Anlegung von Dachwohnungen" erlassen hat, dessen wesentlichste Bestimmungen wir hier folgen lassen:

„Selbständige Familienwohnungen im Dachgeschosse sind in Vordergebäuden in Erkerausbauten und dann zulässig, wenn

1. das Dach als Mansarde ausgebaut ist und eine Neigung von nicht unter 60° erhält, die Oberkante des Mansardensimses hinter einer von der gegenüberliegenden Baufluchtlinie unter 45° gezogenen Linie zurückliegt und das Gebäude nicht mehr als drei Obergeschosse hat;
2. die Mansarden-Dachflächen doppelwandig mit einem wenigstens 14 cm breiten ventilierbaren Isolierluftraum hergestellt und überhaupt so eingerichtet werden, daß sie einen hinreichenden Schutz gegen Eindringen von Feuchtigkeit und gegen die Sonnenhitze bieten;
3. die sämtlichen zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen bezw. als Küche benutzten Räume stehende, zum Öffnen eingerichtete Dachfenster erhalten, deren lichtgebende Fläche wenigstens ein Zehntel der Bodenfläche des betreffenden Raumes beträgt;
4. jeder der vorerwähnten Räume wenigstens für die Hälfte der Deckenfläche eine lichte Höhe von wenigstens 2,85 m hat, welche in keinem Teile unter 0,80 m herabgeht;
5. für jede selbständige Familienwohnung im Hause eine Dachkammer von wenigstens 16 cbm Rauminhalt auf dem untersten Dachboden vorhanden ist;
6. jede Familienwohnung im Dachgeschoß aus mindestens zwei, in ihrer vollen Höhe und Länge voneinander getrennten Räumen (Wohn- und Schlafräumen) außer Küche oder sonstigen Wirtschaftsgelassen besteht, von denen keiner weniger als 8 qm Grundfläche enthalten darf, und welche zusammen wenigstens 30 qm Grundfläche enthalten, und sich im untersten Dachraume befinden müssen;
7. für jede Dachwohnung wenigstens ein Abtritt vorhanden ist, welcher in der Regel von dem Dachgeschosse aus ohne Verlassen des Gebäudes zugänglich ist und alle Räume, in denen ein Abtritt oder mehrere dergleichen angelegt werden, wenigstens mit einfachem Thürverschluß versehen werden und für jeden Abtritt wenigstens 80 cm lichte Breite und wenigstens ein hinreichend großes Fenster erhalten, welches unmittelbar ins Freie führt und behufs regelmäßiger Lüftung leicht zu öffnen ist, sowie jede Abtrittsthüre eine lichte Weite von wenigstens 0,65 m — zwischen dem Futter gemessen — erhält.

Auf die bestehenden Dachwohnungen leiden die vorstehenden Bestimmungen erst dann Anwendung, wenn jene Dachwohnungen einen wesentlichen Umbau erfahren."

VI. Be- und Entwässerung, Aborte.

Zur Schaffung gesundheitlicher Wohnungsverhältnisse sind von großer Wichtigkeit eine reichliche Versorgung mit gutem Wasser und die geordnete Abführung der Brauchwasser und menschlichen Exkremente. Die gemeinsame Benutzung der hierzu dienenden Einrichtungen giebt zudem Anlaß zu den mannigfachsten nachbarlichen Zwistigkeiten, sodaß für wohlgeordnete Wohnungsverhältnisse verlangt werden muß, daß jede Wohnung (bei Vorhandensein einer öffentlichen Wasserleitung) ihre eigene Wasserzapfstelle, einen eigenen Ausguß und besonderen Abort habe.

Die an diese Einrichtungen im besonderen zu stellenden Anforderungen bilden ein Sondergebiet, das zu behandeln hier zu weit führen würde. Nur so viel sei hier bemerkt, daß die letzten Jahrzehnte auch hierin in Deutschland erhebliche Fortschritte gebracht haben, die auch in den Bauordnungen zum Ausdruck kommen. Nicht wenige Städte geben, zum Teil in Form von Sonderverordnungen, eingehende Vorschriften über die an Haus-Wasserleitungen, Hausentwässerungen und Abortanlagen zu stellenden Anforderungen. Besondere Verdienste hat sich hierum der Verband deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine erworben durch Aufstellung von Normalien für Hausentwässerungsleitungen und deren Ausführungen. Auf Beschluß der 28. Abgeordneten-Versammlung des Verbandes 1899 zu Braunschweig sollen den staatlichen und städtischen Verwaltungen diese Normen mit dem Ersuchen zugestellt werden, dieselben den Vorschriften für Hausentwässerungen zu Grunde zu legen und nach Erprobung in etwa zwei Jahren zur festen Vorschrift zu machen.

Im nachstehenden sei nur kurz das Maß erörtert, in dem die einzelne Wohnung an diesen Einrichtungen Anteil nimmt. Baumeisters „Normale Bauordnung" wie der Reichsgesetzentwurf des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege stellen übereinstimmend die bereits oben erhobene Forderung, daß in der Regel für jede Wohnung ein besonderer (umwandeter und verschließbarer) Abort anzulegen sei. Erfüllt ist diese Forderung für Altenburg i. S., Altona, Augsburg, Bamberg, Bernburg, Braunschweig, Bremen, Coblenz, Dessau, Dresden, Duisburg, Frankfurt a. M., Gera, St. Johann, Mainz, Mannheim, Mülhausen i. E., München, Pforzheim, Plauen i. V., Potsdam, Rostock, Saarbrücken, Straßburg i. E. und im Sächsischen All-

gemeinen Baugesetz. In Offenbach a. M. wird die Vorschrift in der neuen Bauordnung beabsichtigt; in Gießen, Görlitz, Hagen und Oberhausen wird zwar ein Abort für jede Familie nicht ausdrücklich verlangt, ist aber ortsüblich und meist vorhanden; in Frankfurt a. O. wird bei mangelndem Raum ausnahmsweise ein Abort für zwei Familien zugelassen, in Freiburg i. B. und Hamburg bildet ein Abort für jede Familie die Regel, doch werden Ausnahmen zugelassen. In Ulm ist für jedes Stockwerk ein Abort vorgeschrieben; befinden sich indes in einem Stockwerk mehrere je für einen selbständigen Familienhaushalt bestimmte Wohnungen, so ist in der Regel für jede derselben, insoweit als auf einen gemeinschaftlichen Abort mehr als vier Zimmer entfallen würden, ein besonderer Abtritt anzulegen. In Heilbronn und Stuttgart dürfen ebenfalls auf einen für zwei Familien gemeinsamen Abort nicht mehr als vier Zimmer entfallen, in Karlsruhe ist ausnahmsweise für zwei Wohnungen mit nicht mehr als fünf Zimmern ein gemeinsamer Abort gestattet, in Heidelberg ausnahmsweise ein Abort für zwei Wohnungen mit nicht über acht Räumen; in Erfurt sind für größere Wohnungen von mehr als acht Wohn- und Schlafräumen und für eine größere Anzahl kleiner Wohnungen in einem Geschosse je zwei Aborte anzulegen. In Düsseldorf, Halle, Kiel, Malstatt-Burbach, Regensburg und Wiesbaden ist für jedes bewohnte Geschoß ein Abort anzulegen; in Bochum, Brandenburg, Chemnitz, Freiberg i. S., Gelsenkirchen, Harburg und Mühlhausen i. Th. für je zwei Familien; in Altendorf i. Rhld., Flensburg, Mülheim a. d. Ruhr und Rheydt für je zehn Personen; in Posen sind in jedem bewohnten Geschoß Aborte „in genügender Zahl" anzulegen; in Hildesheim wird die Zahl der Aborte „dem Umfange des Gebäudes entsprechend" bestimmt.

Eine besondere Wasserzapfstelle für jede selbständige Familienwohnung wird verlangt in Brandenburg, Freiburg i. B., Mannheim, Schöneberg b. Berlin und Wiesbaden; in Altona, Chemnitz, Dresden, Düsseldorf, Freiberg i. S., Gießen, Görlitz, Hagen, Hildesheim, Oberhausen wird sie zwar nicht verlangt, ist aber ortsüblich und meist vorhanden; in Offenbach ist die Vorschrift beabsichtigt, in Bromberg und Posen ist für jedes bewohnte Geschoß eine Zapfstelle vorgeschrieben.

Einen besonderen Ausguß muß jede Wohnung erhalten in Altenburg i. S., Brandenburg, Düsseldorf, Freiburg i. B., Halberstadt, Heilbronn, Leipzig, Mannheim, Münster i. W., Pforzheim, Schöneberg b. Berlin, Wiesbaden. Nicht verlangt, aber ortsüblich ist ein besonderer Ausguß für jede Wohnung in Altona, Dessau, Gießen, Görlitz, Hagen, Harburg, Hildesheim, Liegnitz, Oberhausen und mit Ausnahme der in Dachgeschossen belegenen Wohnungen in Dresden und Freiberg i. S. — In Chemnitz, Königsberg und Posen ist

für jedes bewohnte Geschoß ein Ausguß vorgeschrieben; in Bromberg ist im allgemeinen für jede Wohnung ein besonderer Ausguß vorgeschrieben, doch kann ausnahmsweise für mehrere an demselben Flur gelegene Wohnungen von nur zwei Stuben ein zur gemeinsamen Benutzung bestimmtes Ausgußbecken nebst Zapfhahn angebracht werden.

VII. Einige feuerpolizeiliche und konstruktive Bestimmungen in ihrer Rückwirkung auf die Wohnweise.

Je mehr Menschen, je mehr verschiedene „Parteien" in einem Hause zusammenwohnen, desto ausgiebiger muß die Verbindung der oberen Stockwerke mit der Straße sein. Hier kommen nicht lediglich feuerpolizeiliche, sondern auch gesundheitliche und sociale Rücksichten in Frage, indem die Gemeinschaftlichkeit der Treppenräume die Übertragungsgefahr der Krankheiten wie die Anlässe zu Zwistigkeiten unter den Hausbewohnern vermehrt.

Die Vorschriften über die Zahl der Treppen sind meist abhängig gemacht von der Gebäudegrundfläche oder der Entfernung der Räume von der Treppe. Vollkommener sind solche Bestimmungen, die auch die Intensität der Bewohnung berücksichtigen, welche mit der Hausgröße keineswegs parallel geht. Stockwerkzahl und noch besser Anzahl der selbständigen Wohnungen kommen hier als weitere Maßstäbe für die Treppenzahl in Betracht. So dürfen in Dresden höchstens drei, in Stuttgart höchstens neun, in Hamburg höchstens zwölf Wohnungen auf eine Treppe angewiesen sein. Die Maßregel ist übrigens in Stuttgart eine rein feuerpolizeiliche, indem bei massiven Treppen in unverbrennbaren Gehäusen die Zahl der Wohnungen unbeschränkt ist. Nach dem Sächsischen Allgemeinen Baugesetz müssen Gebäude mit mehr als vier Wohnungen in einem Geschoß mindestens zwei Treppen erhalten. In Karlsruhe muß die Anzahl der Treppen der Größe und Benutzungsweise der Gebäude entsprechen, wobei sich die Praxis gebildet hat, zu verlangen, daß nie mehr als zwei Wohnungen im gleichen Stockwerk auf eine Treppe angewiesen sind. Letztere Bestimmung sieht auch der Entwurf der neuen Bauordnung für Metz vor. In Frankfurt a. O., Landsberg a. W. und Potsdam muß bei 6 m, in Berlin und Magdeburg bei 7 m, in Straßburg i. E. bei 7,75 m und in Posen bei 8 m Höhenlage des Fußbodens des obersten Geschosses über dem Terrain eine zweite Treppe oder eine „unverbrennliche Treppe" angelegt werden. Liegt jedoch der oberste Fußboden in Frankfurt a. O. über 10 m, in Berlin über 11 m hoch, so

genügt auch eine „unverbrennliche Treppe" als einzige Treppe nur in Ausnahmefällen. In Bochum, Dortmund und Hagen richtet sich die Zahl der Treppen nach der Gebäudehöhe und Geschoßzahl, ebenso in Münster i. W., wo zweistöckige Wohngebäude, welche im Erdgeschoß mehr als 250 qm groß sind, und in Gelsenkirchen, wo Gebäude, die außer dem Erd- noch zwei oder mehr bewohnte Geschosse und die mehr als 200 qm Grundfläche haben, zwei gesonderte oder eine „feuerfeste" Treppe haben müssen, letzteres in Münster mit der Einschränkung, daß alsdann die einzelnen Räume nicht mehr als 15 m von dieser feuerfesten Treppe entfernt sein dürfen. Außerdem genügt in Gelsenkirchen auch eine feuerfeste Treppe bei drei Obergeschossen nur in Ausnahmefällen. In Freiburg i. B. wird bei einer Gebäudegrundfläche von mehr als 250 qm eine zweite Treppe verlangt; ebenso in Bromberg, Coblenz und Dessau in Wohngebäuden von mehr als zwei Obergeschossen, in Aachen und Mülhausen i. E. bei mehr als drei Obergeschossen, wobei indes an Stelle der zwei gesonderten Treppen eine „feuersichere" Treppe treten kann. In Mülhausen i. E. tritt die Forderung einer zweiten oder einer feuersicheren Treppe bereits beim dritten Obergeschoß ein, wenn dieses mehr als eine Wohnung enthält. In Frankfurt a. M. werden zwei Treppen verlangt in Gebäuden mit drei oder mehr Obergeschossen, wenn sich in ihnen „Doppelwohnungen" befinden. In Stralsund muß schon in Gebäuden, welche außer dem Erdgeschoß noch ein Stockwerk haben, wenigstens eine „feuersichere" Treppe hergestellt werden, eine Bestimmung, die den Bau von kleinen Häusern erschwert, ohne aus Gründen der Feuersicherheit geboten zu sein. In Elberfeld, Krefeld und Remscheid richtet sich die Treppenzahl nach der Frontlänge der Gebäude. In Bonn, Köln und Mülheim a. Rhein müssen Gebäude, deren mindestens zwei Stockwerke je acht Zimmer oder mehr haben, so daß jedes derselben von mehreren Familien bewohnt werden kann, „feuerfeste" Treppen haben, und wenn solche Gebäude außerdem noch einen Seitenflügel mit mehreren Geschossen und verschiedenen Zimmern in denselben haben, so muß für den Seitenflügel eine zweite Treppe angelegt werden. In Königshütte müssen Seitenflügel von mehr als 20 m Länge eine besondere Treppe erhalten.

Sehr viele Bauordnungen setzen eine gewisse größte Entfernung fest, innerhalb deren von jedem Punkte eines Gebäudes eine Treppe erreichbar sein muß. Diese Entfernung beträgt 30 m in Berlin, Charlottenburg, Mainz, Osnabrück (Entwurf) und nach dem Sächsischen Allgemeinen Baugesetz; 25 m in Altona, Braunschweig (Entwurf), Cassel, Chemnitz, Frankfurt a. O., Hannover, St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken, Landsberg a. W., Magdeburg, Potsdam, Rostock, Schöneberg und Spandau;

24 m in Pforzheim; 20 m in Aachen, Brandenburg, Coblenz, Danzig, Darmstadt, Düsseldorf, Essen, Frankfurt a. M., Freiburg i. B., Gelsenkirchen, M.-Gladbach, Halberstadt, Halle, Heidelberg, Kiel, Königsberg, Mannheim (Entwurf), Metz (Entwurf), Mülhausen i. E., Straßburg i. E., Stuttgart und Worms; 16 m in Erfurt, Flensburg, Hagen und Offenbach a. M.; endlich 15 m in Altendorf, Görlitz, Harburg, Liegnitz und Posen. Auch diese Zusammenstellung giebt ein lehrreiches Bild von der großen Verschiedenartigkeit der Bestimmungen auf Gebieten, wo ein innerer Grund für so große Abweichungen kaum vorhanden sein dürfte.

Schließlich sei noch erwähnt, daß keinerlei bestimmte Vorschriften über die Anzahl der Treppen enthalten die Bauordnungen von Altenburg i. S., Bamberg, Bernburg, Beuthen, Bremen, Colmar, Freiberg i. S., Gera, Gießen, Heilbronn, Hildesheim, Linden b. Hannover, Ludwigshafen, Lübeck, Mühlhausen i. Th., Mülheim a. d. Ruhr, München, Plauen i. V., Regensburg, Solingen, Schwerin, Thorn, Ulm und Würzburg.

In der Zulassung von Holzfachwerk zeigen die deutschen Bauordnungen so große Verschiedenartigkeiten, daß auf die Wiedergabe eines nur annähernd vollständigen Überblickes hier verzichtet werden muß und nur einzelne Beispiele behandelt werden können. Eine planmäßige und erschöpfende Behandlung dieses Gebietes würde ein dankbarer Gegenstand für eine Specialuntersuchung sein.

Während manche Städte sehr eingehende und die verschiedensten Fälle der Zulässigkeit von Holzfachwerk behandelnde Bestimmungen besitzen, ermangeln andere der Vorschriften über Fachwerkbau gänzlich. Während in Gießen, Krefeld und Trier Fachwerkbau überhaupt gänzlich ausgeschlossen oder nur „ausnahmsweise“, und in Danzig und Thorn nur für unbelastete Innenwände gestattet wird, ist er in Bernburg, Dessau, Ludwigshafen, Mühlhausen i. Th. und Osnabrück nahezu unbegrenzt zugelassen. In Flensburg, Offenbach, Rheydt, Stettin und Würzburg ist der Fachwerkbau nur für kleine Neben- und Hofgebäude, in Braunschweig, Dresden, Königsberg, Königshütte, Liegnitz, Mannheim, München und Münster i. W. nur für „unbewohnte“ Gebäude, in Posen und Stuttgart nur für Gebäude ohne Feuerstätten zugelassen.

In vielen Städten ist der Fachwerkbau hinsichtlich der Größe der Grundfläche, der Gebäudehöhe und des Abstandes von den Nachbargrenzen und von anderen Gebäuden auf demselben Grundstücke Beschränkungen unterworfen. Dabei schwankt die zulässige Grundfläche zwischen 25 qm in Dortmund und 400 qm (über massivem Erdgeschoß) in Frankfurt a. O. Sie beträgt 30 qm in Bochum, 40 qm in M.-Gladbach, 60 qm in Hamburg, 12 × 8 m

in Hagen und Rostock, sowie 100 qm in Berlin, Brandenburg, Düsseldorf (für den Villenbezirk andere Bestimmungen), Frankfurt a. O. (wenn auch das Erdgeschoß in Fachwerk), Guben, St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken, Landsberg a. W., Potsdam, Schöneberg, Spandau; 11 × 12 m in Halberstadt (bei offener Bebauung ohne diese Beschränkung).

Die Höhe der Frontwände ist begrenzt auf 3 m (!) in Dortmund; auf 5 m in Beuthen; auf 6 m in Berlin, Brandenburg, Düsseldorf (außerhalb des Villenbezirks), Frankfurt a. O. (wenn das Erdgeschoß massiv ist 12 m), Guben, Hagen, Hamburg, St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken, Landsberg a. W., Potsdam, Rostock, Schöneberg, Spandau; 7 m in M.-Gladbach und Posen; 8 m in Linden bei Hannover; 10 m in Kassel. In Frankfurt a. O. ist die Verwendung von Fachwerk (über massivem Erdgeschoß) auf Wohnhäuser beschränkt, die höchstens drei zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Geschosse haben, in Hannover auf zweigeschossige Bauten in Frankfurt a. M. auf die Außenstadt bei höchstens einem Obergeschoß, in Chemnitz auf freistehende Bauten mit zwei Obergeschossen.

Frankfurt a. O. verlangt, daß Fachwerkbauten 3 m gegen die Straßenflucht zurückliegen, Mülhausen i. E. 4 m, Beuthen, Kassel und Straßburg i. E. 5 m, Gera und Rostock 6 m.

Sehr verschieden ist auch der Abstand bemessen, den Fachwerkbauten gegen die Nachbargrenze oder andere Baulichkeiten auf demselben Grundstück innehalten müssen. Hamburg begnügt sich mit 1,50 m, Heilbronn, Stuttgart und Ulm verlangen 2,30 m, Gelsenkirchen 2,5 m, Mülhausen i. E., Remscheid und Rostock 3 m; Kassel, Erfurt (bei zweigeschossigen Bauten), Frankfurt a. O., Linden, Metz (Entwurf) und Straßburg i. E. 5 m; Düsseldorf 6 m; Plauen i. V. 8,50 m; Bremen 10 m und Gera (indes auch nur bei Wohngebäuden) gar 12 m.

Bromberg, Görlitz, Halle (mit Ausnahme der IV. Zone) und Mülheim a. Rh. lassen Holzfachwerk nur bei äußerer massiver Verblendung zu.

Mehrfach begegnet man aus Schönheitsrücksichten hervorgegangenen Bestimmungen über Fachwerkverwendung, die in Magdeburg bei kleinen „villenartigen" Wohngebäuden, in Mülheim a. d. Ruhr für freistehende Gebäude „im Villenstil", im Mainz und Worms „zur Charakterisierung eines bestimmten Baustils", in Karlsruhe „unter der Voraussetzung architektonischer Durchbildung" unter gewissen Einschränkungen gestattet ist. Bewußt sociale Rücksichten sind gegenüber der vielfach übertriebenen baupolizeilichen Ängstlichkeit vor dem Holzfachwerk bis jetzt noch kaum zur Geltung gelangt.

Auch gegenüber ausgemauertem **Eisenfachwerk** verhalten die deutschen Bauordnungen sich sehr verschieden. In einer großen Zahl von Städten wird es als fast vollwertiger Ersatz für Massivbau ohne weitere Einschränkungen zugelassen, so in Altenburg, Augsburg, Brandenburg, Bromberg, Danzig, Frankfurt a. O., Freiburg i. B., Gelsenkirchen, Görlitz, Guben, Halberstadt, Königsberg, Lübeck, Mannheim (Entwurf), Offenbach, Osnabrück, Regensburg, Rostock (ist indes wenig üblich), Straßburg i. E. und nach dem Sächsischen Allgemeinen Baugesetz. In Heidelberg und Landsberg a. W. gilt ausgemauertes Eisenfachwerk nur in Brandmauern nicht als gleichwertig dem Massivbau, in Dortmund ist es nur in der Altstadt für Brandmauern zugelassen, in Hagen ist es in einer Stärke von mindestens 13 cm ausdrücklich als Ersatz von Brandmauern erwähnt. In Coblenz, M.-Gladbach, St. Johann, Malstatt-Burbach und Saarbrücken, sowie in München ist Eisenfachwerk „nur als Ausnahme“ zugelassen, in Magdeburg bei Fabrikbauten, in Düsseldorf bei Innenwänden durchweg, bei Außenwänden dagegen nur ausnahmsweise und nach Lage des Einzelfalls, in Mülheim a. d. Ruhr nur für untergeordnete einstöckige Gebäude, in Oberhausen bei Innenwänden ohne Einschränkung, für Außenwände indes nur bei kleineren Baulichkeiten, sofern sie nicht an der Nachbargrenze liegen, in Remscheid bei Innenwänden und Hinterfronten von Massivbauten auf kleinen Grundstücken, in Elberfeld zum Teil an Stelle älterer Holzfachwerkhäuser und außerdem ausnahmsweise bei sehr kleinen Grundstücken u. s. w. u. s. w. Etwa ein Drittel der betrachteten Bauordnungen behandelt den Eisenfachwerkbau überhaupt nicht.

Werden Grundstücke auf größere Tiefen (30 m und mehr) bebaut, so muß den Insassen der an den Binnenhöfen belegenen Wohnungen eine genügende Verbindung mit der Straße gesichert bleiben, um auf diese bei Feuersgefahr flüchten zu können. Vielerorts schreiben die Bauordnungen zu diesem Zwecke **feuersichere Durchfahrten** vor, deren Mindestabmessungen so gewählt sind, daß sie den Fahrzeugen der Feuerwehr den Zugang zu den Höfen vermitteln. So notwendig eine derartige Bestimmung bei tiefen Bauanlagen ist, so fehlt sie doch in der größeren Hälfte der Bauordnungen, vermutlich, weil bei der herrschenden Bauweise derartige Bautiefen nicht vorkommen oder selten sind. Von denjenigen Städten, welche eine solche Durchfahrt fordern, begnügen sich viele mit der massiven Herstellung der Umfassungswände, und lassen für die Decken verputzte Balkendecken zu. In den meisten Städten wird die Durchfahrt bei einer Bebauungstiefe von 30 m von der Bauflucht ab gefordert, in einigen Städten, so Aachen, Coblenz, Hildesheim, erst bei 35 m tiefer Bebauung. In Frankfurt a. M.

muß bei Errichtung von Hinterwohnungen, als welche solche angesehen werden, die kein an der Straße liegendes, mit den übrigen Räumen in unmittelbarem Zusammenhange stehendes Wohnzimmer haben, eine mit Pflasterung, Entwässerung und Beleuchtuung zu versehende, verschließbare Zufahrt hergestellt werden, die im Anschluß an die Höhe des Bürgersteigs stets mindestens 3,50 m lichte Höhe haben und dann unüberbaut bleiben muß, wenn sich auf einem und demselben Grundstücke mehr als drei Hinterwohnungen befinden.

VIII. Ausblick in die Zukunft.

Das deutsche Bauordnungswesen hat in den letzten Jahrzehnten zweifellos *erhebliche Fortschritte* gemacht. Bis in das letzte Viertel des verflossenen Jahrhunderts hinein erschöpften sich die meisten Bauordnungen in feuerpolizeilichen und konstruktiven Einzelforderungen, ohne in lebendigen Zusammenhang mit dem Wohnbedürfnis und der schnell wachsenden Städtebauthätigkeit zu treten. Seitdem haben Männer der Technik, der Verwaltung, der Hygiene und der Socialwissenschaft die Erkenntnis verbreitet, welch inniger Zusammenhang zwischen der Bauordnung und dem hygienisch wie social gesunden Wohnen besteht, und sind unablässig bemüht, ihre Forderungen wissenschaftlich zu begründen und in der Praxis zur Geltung zu bringen.

Soweit die *gesundheitlichen Rücksichten* in Frage kommen, sind die Ergebnisse dieser Thätigkeit höchst erfreulich, wenn auch noch keineswegs allgemein genug und als abgeschlossen zu betrachten. Die Zahl der Städte, welche ihre Bauordnung in diesem Sinne nachprüfen und verbessern, wächst mit jedem Jahre. Diejenigen Städte, welche dieser Notwendigkeit bisher sich nicht bewußt geworden sind, werden im eigensten Interesse gut thun, das Versäumnis baldigst nachzuholen.

Bei jedem Neuerlaß von Bauordnungen erneuern sich die Reibungen zwischen den Zielen der öffentlichen *Wohlfahrtspflege* und den *Interessen* der sich geschädigt glaubenden *Haus- und Grundbesitzer*. Hierbei wird vielfach übersehen, daß die wahren Interessen des eigentlichen Hausbesitzes, sei es für die eigene Bewohnung, sei es für die dauernd beabsichtigte Kapitalanlage, keineswegs überall gleichlaufend sind mit den Bestrebungen der auf Bodenwertsteigerung und auf häufigen und raschen Umsatz bedachten Spekulation. Hier wird sachgemäße Aufklärung Beruhigung zu schaffen haben. Immerhin stellt jede Bauordnung einen gewissen Kompromiß zwischen den

öffentlichen Interessen der Gesundheit und der allgemeinen Wohlfahrt und den wirtschaftlichen Interessen solcher Kreise dar, denen das öffentliche Wohl Beschränkungen auferlegen muß. Jeder Schritt, der bei diesem Kompromisse vorwärts im Sinne der öffentlichen Wohlfahrt gemacht wird, ist freudig zu begrüßen, auch wenn weitergehende Idealforderungen vorläufig unerreichbar gewesen sind.

Der Verfasser einer Bauordnung wird stets den Eingriff in berechtigte wirtschaftliche Interessen sorgfältig auf die Fälle zu beschränken haben, wo das allgemeine Wohl es unumgänglich erheischt und auf andere Weise nicht zu seinem Rechte kommen kann. Schädliche Härten werden am ehesten vermieden durch verständige *Abstufung der Bauordnungsvorschriften*. In frisch aufgeschlossenem Gelände können gesundheitliche und sociale Anforderungen, ohne berechtigten Interessen zu nahe zu treten, weit höher gestellt werden, als in altstädtischem Gebiet mit bestehenden hohen Bodenpreisen. Die großen Fortschritte in der Abstufung der Bauordnungen während der letzten fünf Jahre haben wir oben behandelt. Aber eine derartige Staffelbildung ist noch immer der Mehrzahl der deutschen Bauordnungen fremd; sie nachzuholen, wird an vielen Orten eine Aufgabe der nächsten Zeit sein.

Neben der örtlich umgrenzten Abstufung der Vorschriften sind weitere *Abstufungen hinsichtlich der Gebäudegattungen* von nöten. Soweit die Wohngebäude in Frage kommen, muß unterschieden werden zwischen Häusern zum Alleinbewohnen oder zur Bewohnung durch wenige Familien, und zwischen Massenmiethäusern. Bei letzteren sind weitgehende feuer-, verkehrs- und gesundheitspolizeiliche Sicherheitsmaßregeln geboten. Bei den Kleinhäusern sind umgekehrt vielfache Erleichterungen am Platze hinsichtlich der Stockwerkhöhen, der Breite und Bauart der Treppenhäuser, der Abmessungen der Mauern, insbesondere auch gemeinschaftlicher Grenzmauern, der Anlage von Schornsteinen in den letzteren, der Zulässigkeit von Holzfachwerk; unter Umständen kommt auch (bei entsprechender Begrenzung der Stockwerkzahl z. B.) eine größere Ausnutzung des Baugeländes und schließlich eine vereinfachte Handhabung der Baupolizei in Frage.

Abstufungen gedachter Art nach Gebäudearten kommen in den Bauordnungen bislang nur sehr spärlich, *der baupolizeiliche Begriff der „Kleinwohnungen" oder „Kleinhäuser"* kommt in systematischer Behandlung und Berücksichtigung unseres Wissens überhaupt noch nicht vor, wie wir hinsichtlich der Berücksichtigung socialer Gesichtspunkte in den Bauordnungen überhaupt erst in den Anfängen uns befinden. Nach dieser

Richtung verbleibt den kommenden Jahrzehnten ein weites und dankbares Feld der Bethätigung socialer Fürsorge.

Bei der von uns veranstalteten Rundfrage bei allen deutschen Städten mit über 30 000 Einwohnern, welche Rundfrage von 100 Städten beantwortet wurde und die einen, wenn auch nicht vollständigen, so doch guten Überblick ergab, mußten 4/5 der Städte die Frage, ob ihre Bauordnung durch erleichternde Bestimmungen den Bau von kleinen Häusern begünstige, verneinen. Bei der geringen Minderheit von Städten, welche die Frage bejahen zu dürfen glaubten, geht aus der Art der Beantwortung hervor, daß diese Begünstigungen meist sehr bescheidener und indirekter Art sind. Mehrere Städte (Karlsruhe, Dresden, Rheydt, Regensburg) begünstigen den Bau von kleinen und insbesondere Einfamilienhäusern, indem sie für diese im Gebiete der offenen Bebauung Reihenbau in Gruppen gestatten. Karlsruhe räumt auch hinsichtlich der Anlage der Brandmauern und Treppen Erleichterungen ein. Landsberg a. W. gestattet geringeren Fensterabstand von der Nachbargrenze und kleinere Hoffläche, auch Coblenz schafft einige Erleichterungen in der Hofgröße, der Bauart und hinsichtlich der Treppen. Am weitgehendsten ist die Berücksichtigung und Förderung der Kleinwohnungen und Einfamilienhäuser in Frankfurt a. M. Für sie sind in den Gebieten der offenen Bebauung größere Gruppenbildungen zulässig. Für Einfamilienhäuser sind Ausnahmen bezüglich Gebäudehöhe, Geschoßzahl, Anrechnung der Vorgartenflächen, der Größe der Hofflächen u. s. w. zugelassen. Die Verwendung von Fachwerk ist erleichtert.

Die wichtige Frage der zulässigen Bebaubarkeit der Grundstücke, welche heute noch zum überwiegenden Teil im Sinne der „prozentualen Hofgröße" beantwortet ist, bedarf besonderer Beachtung und Pflege. Die verschiedenen Maßstäbe, die für die Hofgröße weiter in Frage kommen, sind oben eingehend behandelt. Den Vorzug werden solche Bestimmungen verdienen, nach welchen bei Zunahme der Gebäudehöhe, der Geschoßzahl und der Zahl der Wohnungen die Anforderungen an den Hofraum sich steigern.

Die „Hofgemeinschaft", richtiger „Anrechnungsfähigkeit der Nachbarhöfe", bietet, insbesondere für schmale Grundstücke, ein zweckmäßiges Mittel, die wirtschaftlichen Härten erhöhter Anforderungen an die Hofräume auszugleichen. Von diesem Mittel wird ein häufigerer Gebrauch zu machen sein.

Die ebenfalls noch viel zu wenig angewandte Festsetzung rückwärtiger Baufluchtlinien sichert die Freihaltung des Blockinnern und dauernden Genuß der angelegten Gartenflächen und ermöglicht zugleich zweckmäßige und wirtschaftlich vorteilhafte Blockaufteilungen.

Die eines hochentwickelten Kulturlebens unwürdigen Kellerwohnungen sind zwar mannigfachen Einschränkungen unterworfen, die ihre schlimmsten Nachteile zu mildern geeignet sind. Möge das neue Jahrhundert ihrem weiteren Vordringen Einhalt gebieten, wenn nicht ihre gänzliche Beseitigung zu Wege bringen! Auch den Dachwohnungen kann das Bedenkliche durch geeignete konstruktive Vorschriften, an denen es allerdings noch vielerorts fehlt, nur zum Teil genommen werden. Die weitere Verbreitung von Dachwohnungen, d. h. ganzer Wohnungen im Dachgeschoß, ist jedenfalls zu verhüten.

Hinsichtlich der Anlage von Aborten und Hausentwässerungen wie Wasserversorgungseinrichtungen sind die technischen Anschauungen geklärt. Die polizeilichen Bestimmungen bedürfen vielfach der Ergänzung nach jenen Anschauungen. Die gesonderte Beschaffung besagter Einrichtungen für jede selbständige Familienwohnung ist ein erstrebenswertes, bisher nur vereinzelt erreichtes Ziel.

Die Gesetzgebung ist, bei großer Verschiedenartigkeit, noch lückenhaft und ungenügend. Auf ein gesetzgeberisches Eingreifen des Reiches scheint nach den im Auftrage des Reichskanzlers durch den Staatssekretär Grafen Posadowsky, in der Reichstagssitzung vom 23. Januar 1901 abgegebenen Erklärungen vorläufig nicht gerechnet werden zu dürfen. Die einzelstaatliche Gesetzgebung hat dagegen in den letzten Jahren sich wiederholt mit den Fragen der Bauordnung befaßt, so namentlich die Gesetzgebung des Königreichs Sachsen. Mögen andere Staaten sich dies zum Vorbild nehmen! In Mittel- und Kleinstaaten kann die verständige einheitliche Regelung der baupolizeilichen Vorschriften oder wenigstens der bei diesen Vorschriften zu beobachtenden Grundsätze, keine unüberwindlichen Schwierigkeiten hervorrufen; und auch im Königreich Preußen, wo wegen der großen örtlichen Verschiedenheiten der Bau- und Wohnweise die mehr lokale Vervollkommnung der Bauordnungen anzustreben sein wird, wird die Anregung und Leitung von der Centralstelle sehr segensreich wirken können.

Über die Grenzen der bautechnischen und der gesundheitlichen Behandlung hinaus ist die Bauordnung in den letzten Jahren eine Frage der allgemeinen socialen Wohlfahrt geworden. Nachdem die Erörterung und litterarische Behandlung der Bauordnungsfragen, insbesondere aus hygienischen Gesichtspunkten, bereits reiche Früchte getragen hat, sind nunmehr auch die socialen Gesichtspunkte in die Erörterung gezogen worden unter Vorantritt von Männern wie M. Brandts, die in der praktischen Lösung der Wohnungsfrage bahnbrechend gewirkt haben. Mögen auch diese

socialen Bestrebungen baldigst zur Klärung gebracht werden und von praktischen Erfolgen begleitet sein.

Einer erschöpfenden, die gesamten rechtlichen, technischen, hygienischen, wirtschaftlichen und socialen Seiten wissenschaftlich umfassenden Behandlung entbehrt das Bauverordnungswesen bis jetzt. Soll es die ihm zukommenden Aufgaben einer durchgreifenden Einwirkung auf die Gesundung der Wohnungsverhältnisse erfüllen, so wird es der Hebung auf diese höhere, wissenschaftliche Stufe nicht entraten können. Hier steht den technischen Hochschulen ein wertvolles, bisher noch allzudürftig bestelltes Feld offen, durch dessen kulturschaffende Beackerung sie einen gewichtigen Teil der Hoffnungen erfüllen können, die das deutsche Volk, und insbesondere sein Kaiser, in dem socialen und wirtschaftlichen Ringen des kommenden Jahrhunderts auf sie setzt.

Die Bauordnung (Österreich).

von

Leopold Simony, Architekt,
Docent an der Akademie für Brau-Industrie in Wien.

I. Einleitung.

Vorbemerkung. Das vorliegende Referat über die Bauordnungen Österreichs schließt sich enge an jenes über die in Deutschland geltenden einschlägigen Vorschriften an. Die ausgezeichnete und erschöpfende Darstellung, welche J. Stübben den allgemeinen Gesichtspunkten angedeihen ließ, die bei Beurteilung von gesetzlichen Bestimmungen, welche das Bauwesen regeln, in Frage kommen, überhebt den Verfasser dieses Referates, sie in den Kreis seiner Betrachtungen zu ziehen. Sein Referat wird sich daher auf die Schilderung der Detailbestimmungen, wie sie in den derzeit geltenden Bauordnungen und einigen in Beratung stehenden Entwürfen enthalten sind, beschränken. Einige der gegenwärtig in Kraft stehenden Bauordnungen konnte sich der Verfasser, infolge der kurzen Zeit, die ihm zur Erstattung seines Berichtes zur Verfügung stand, nicht beschaffen; die Lücke ist aber ohne Belang für die endliche Beurteilung des österreichischen Bauordnungswesens, weil die den verschiedenen Entwicklungsstadien des Bauwesens charakteristischen Bestimmungen in dem vorliegenden Referate berücksichtigt worden sind.

Einen wesentlichen Teil des in dem folgenden Referate verwendeten Materiales verdankt der Referent Herrn Hofrat Franz von Gruber, der ihm dasselbe in der freundlichsten Weise zur Verfügung stellte; der Referent sagt dem Genannten hierfür und für die vielen Aufschlüsse und Anregungen, die er von demselben rücksichtlich aller hier behandelten Fragen erhalten hat, endlich für die Durchsicht dieses Berichtes seinen aufrichtigsten Dank.

Enteignungswesen. Die gesetzliche Regelung des Enteignungsverfahrens, bei welchem nicht nur Interessen baupolizeilicher Natur, sondern auch solche der Allgemeinheit zu wahren sind, liegt in Österreich noch sehr im Argen; dies ist umsomehr zu bedauern, als die Durchführung einer zielbewußten Stadtentwicklung auf eine solche gesetzliche

Regelung nicht verzichten kann. Die Bauordnungen, welche lediglich auf die Möglichkeit der Enteignung im öffentlichen Interesse hinweisen, können nicht genügen[1]. Nach den Staatsgrundgesetzen vom 21. Dezember 1867 ist zur Erlassung eines Enteignungsgesetzes ein Reichsgesetz nötig; ein solches ist derzeit noch nicht geschaffen. Unter diesen Umständen bedarf es für jeden einzelnen Fall der Erwirkung eines Specialgesetzes; ein derartiges Specialgesetz als Reichsgesetz wurde beipielsweise im Jahre 1893 zum Zwecke der Regulierung des Assanierungsrayons der königlichen Hauptstadt Prag von beiden Häusern des Reichsrates beschlossen und sanktioniert. Die auf einzelne Enteignungsfälle Bezug nehmenden Gesetze entbehren der zu ihrer Durchführung notwendigen Bestimmungen, sodaß nach der derzeitigen Praxis die Bestimmungen des Eisenbahnenteignungsgesetzes als des einzigen Gesetzes, das Durchführungsbestimmungen enthält, sinngemäß angewendet werden. Die derzeitigen parlamentarischen Zustände lassen es kaum erhoffen, daß diesem empfindlichen, beschämenden Mangel in Bälde abgeholfen werden könnte.

Die zur Erlassung und Handhabung von Baugesetzen berufenen Behörden. Die Baugesetze werden von den Landtagen entweder für ganze Kronländer oder für einzelne Orte, die in ihrem Bereiche liegen, beschlossen. Sie sind also Landesgesetze und unterliegen der Sanktion der Krone nach vorheriger Genehmigung durch die Centralbehörde bezw. die einschlägigen Fachdepartements. Sofern dieselben das ganze Kronland betreffen, entspringen sie der Initiative des Landesausschusses oder des Landtages; sofern sie aber lediglich auf einzelne Gemeinden beschränkt sind, fällt die Antragstellung außer in die Kompetenz dieser beiden Instanzen auch in die der Gemeindevertretungen.

Die Handhabung der Bauordnung (Baupolizei) gehört nach dem Reichs-Gemeindegesetz in den Wirkungskreis des Gemeindeausschusses; soweit technische Angelegenheiten hierbei in Frage kommen, sind zu deren Erledigung in Städten die Bauämter, welche vorwiegend absolvierte Techniker anstellen, in kleineren Orten und den Landgemeinden aber die den Gemeindevertretungen angehörigen oder von denselben hierzu bestellten „Bauverständigen" berufen; letztere sind, wenige Fälle abgerechnet,

---

[1] Die Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz, 1883, bestimmt: „Über die Frage, ob und in wie ferne aus Anlaß von Straßenregulierungen oder Eröffnungen, oder für Anlage von Plätzen eine zwangsweise Enteignung von Privateigentum stattzufinden hat, entscheidet die kk. steierm. Statthalterei nach Maßgabe der diesfalls bestehenden Gesetze mit Vorbehalt des Rekurses an das kk. Ministerium des Innern".

Maurermeister, welche ihre Fachkenntnisse in den Baugewerbeschulen sich erworben haben. Die Weise, wie die Bauordnungen, mit Rücksicht auf die Anforderungen der Gesundheitspflege, gehandhabt werden, giebt zu berechtigtem Tadel Anlaß; die Ursache liegt wohl nicht in der geschilderten Organisation, an deren Stelle man kaum Besseres wird setzen können, sondern vielmehr in der unzulänglichen Vorbildung jener Organe in Bezug auf das Bauordnungswesen.

Weder an den technischen Fachschulen, noch in den Baugewerbeschulen Österreichs wird auf die Erkenntnis der Wichtigkeit eines auf wissenschaftlicher Grundlage fußenden Bauordnungswesens Wert gelegt. Die ersteren Schulen sind als jene Stätte zu betrachten, in deren Lehrstoff die Gesundheitslehre, die sich in den letzten Decennien zu einem der für die allgemeine Wohlfahrt wichtigsten, bereits wissenschaftlich erforschten Gebiete ausgebildet hat, Platz zu finden und zu zeigen hätte, in welchem Umfange und in welcher Art diese Errungenschaften in der Regelung des Bauordnungswesens maßgebend zu sein haben. Die letzteren Schulen können sich mit der Pflege der Wissenschaft nicht beschäftigen, aber die völlige Vertrautheit mit den Ergebnissen derselben, insbesondere soweit sie das Bauwesen berühren, wird man von ihren Hörern verlangen müssen. Wird der Hebel in den Schulen angesetzt, dann erst können wir uns der wohlbegründeten Hoffnung hingeben, daß diese Erkenntnis nicht nur bei den zur Wahrung der Interessen der Bevölkerung berufenen Centralbehörden, bezw. deren technischen Departements zur Geltung sich durchringen werde, sondern, daß auch in der Bevölkerung die Überzeugung von dem hohen socialen Werte eines auf wissenschaftlicher Forschung ruhenden Bauordnungswesens sich ausbreite.

Wie schlimm es um die Handhabung der Bauordnungen selbst in den in ihrer Entwicklung vorgeschrittenen Kronländern steht, ermesse man aus den Worten, die der Statthalter von Niederösterreich, Graf Kielmansegg, in der Einleitung zu seinem Hilfsbuche zur Handhabung der Bauordnung Niederösterreichs ausspricht; er klagt, „daß in zahlreichen Gemeinden der Sinn für die Ordnung im Bauwesen noch nicht gehörig entwickelt ist“ und knüpft hieran die Hoffnung, daß „in Zukunft das Verständnis für den Wert derselben, der auf den Gebieten des öffentlichen Sanitäts-, Verkehrs- und Sicherheitswesens nicht hoch genug angeschlagen werden kann, sich nachhaltig heben werde“. Die Hebung verspricht sich Sr. Excellenz von dem die konzessionierten Baugewerbe betreffenden Reichsgesetze vom 26. Dezember 1893, in welchem bei Erteilung von Baugewerbekonzessionen auf den Nachweis der genauen Kenntnisse

der Baugesetze großer Wert gelegt wird. Was soll aber das nützen, wenn die Mehrzahl der in Österreich derzeit geltenden Baugesetze jeder Rücksichtnahme auf die durch die Wissenschaft aufgestellten Forderungen entbehrt. Daß die baugesetzlichen Bestimmungen, namentlich in Bezug auf ihre Individualisierung nach Geltungsgebieten — eine der grundlegenden wissenschaftlichen Forderungen — so sehr unvollkommen sind, wird demjenigen erklärlich sein, der die Art, wie die österreichischen Bauordnungen zumeist entstehen, kennen gelernt hat. Ein Beispiel für viele: Im Jahre 1894 wurde eine Bauordnung für die Städte Brünn, Olmütz, Iglau und Znaim, und im Jahre 1900 eine für Linz, Wels, Urfahr, Gmunden und Ried erlassen. Die hier angeführten Städte von verschiedenstem Charakter (Brünn, Landeshauptstadt, Sitz der Landesbehörden, Industrie-Centrum mit zahlreicher Arbeiterbevölkerung, in der Ebene gelegen, 108 000 Einwohner, — Gmunden im Salzkammergut am Ufer des Traunsees, 7 800 Einwohner, Kurort mit vorwiegend Landhausverbauung) schreiben die Bestimmungen der Bauordnung für die Reichshaupt- und Residenzstadt Wien (vom Jahre 1883), einer Millionenstadt, kritiklos, wahllos, ohne Individualisierung, ab! und diese Bauordnungen finden die Zustimmung des Landtages und der Centralbehörde, bezw. ihres Fachdepartements. Solche Bauordnungen bleiben dann Jahrzehnte in Wirksamkeit, weil der vielfache Instanzenzug, welchen Vorschläge, die auf Verbesserung des Bestehenden abzielen, durchlaufen müßten, um Gesetzeskraft zu erlangen, hemmend wirkt.

Bestrebungen zur Verbesserung der bestehenden Bauordnungen. Ein Kampf gegen den geschilderten Stumpfsinn und gegen Interessensucht wird seit einer Reihe von Jahren in Wien geführt; die Vereinigung Wiens (1890) mit den im Umkreise der Stadt gelegenen Gebietsteilen, für welche die Landesbauordnung für Niederösterreich galt, erheischte dringend die Schaffung eines neuen Baugesetzes für das erweiterte Gemeindegebiet, weil ein namhafter Teil des Gebietszuwachses einen ländlichen Charakter hatte, auf dessen Erhaltung großes Gewicht zu legen war. Man sollte meinen, daß die Notwendigkeit der Neuordnung allseitig hätte anerkannt werden müssen; wohl trat bald das Stadtbauamt mit einem Vorschlage (Entwurf einer Bauordnung für die Reichshaupt- und Residenzstadt Wien 1892) an die Gemeindevertretung heran. Demselben folgten noch die vom Österreichischen Ingenieur- und Architekten-Vereine verfaßten „Grundzüge einer Bauordnung für die Reichshaupt- und Residenzstadt Wien“ (1894) und der „Entwurf einer neuen Bauordnung für die Reichshaupt- und Residenzstadt Wien“ vom In-

genieuradjunkten des Wiener Stadtbauamtes Rudolf Mayer (1894). Desgleichen (im Jahre 1895) ein Vorschlag des Magistrates der Stadt Wien; das alles hatte zwar die Einsetzung eines Komitee aus dem Schoße der Gemeindevertretung zur Beratung dieser Entwürfe zur Folge; dasselbe hält auch ab und zu eine Sitzung, ohne daß aber die endgültige Lösung in nahe Aussicht gestellt werden könnte. Dem Österreichischen Ingenieur- und Architekten-Vereine war es eine Zeit lang gegönnt, durch zwei Experten an diesen Beratungen Teil zu nehmen. Doch sind bereits Jahre verflossen, seit diese Herren zu weiteren Beratungen nicht beigezogen wurden. Die Regierung selbst hat in einem Erlasse (vom 28. November 1890) auf die Mängel der geltenden Bauordnung (aus dem Jahre 1883) hingewiesen und durch Vorlage einer Novelle zu derselben (im Jahre 1890) dafür Sorge getragen, daß eine der dringendsten Ergänzungen, die Teilung des Gemeindegebietes nach Zonen, herbeigeführt werden konnte.

Außer den eben angeführten Arbeiten ist noch der „Entwurf einer neuen Bauordnung für die königl. Hauptstadt Prag, für die königl. Städte Pilsen, Budweis, sowie deren Umgebung" (1898) zu erwähnen. Höchst bedauerlich ist es, daß die Vorschriften für eine so große, dicht verbaute Stadt wie Prag auch auf die viel kleineren Städte Pilsen und Budweis ausgedehnt werden sollen. Die Städte in deutschen Bezirken wie z. B. Reichenberg, Eger, Trautenau zc. scheinen von dieser Gleichberechtigung verschont zu bleiben.

Auch der Oberste Sanitätsrat hat sich mit der Frage des Bauordnungswesens wissenschaftlich beschäftigt; die Frucht dieser Thätigkeit ist der im Jahre 1893 hierüber erstattete Bericht vom Hofrat Franz Ritter von Gruber, als Referenten und Obersanitätsrat Prof. Dr. Max Gruber, als Korreferenten, welcher unter dem Titel „Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen in allen die Gesundheit betreffenden Beziehungen" veröffentlicht worden ist. Diesem Berichte kommt eine grundlegende Bedeutung für die Entwicklung des Bauwesens in Österreich zu: nicht nur, daß die vorangeführten Entwürfe für Wien und Prag vielfach auf den Vorschlägen v. Grubers aufgebaut sind, wird sich wohl auch in Zukunft jede das Bauordnungswesen betreffende Arbeit auf die darin niedergelegten Principien zu stützen haben.

Reichsbauordnung. Es wäre eine verlockende und im Interesse der zukünftigen Entwicklung des österreichischen Bauordnungswesens dankenswerte Aufgabe, der Frage näher zu treten, ob und auf welche Weise v. Gruber's Bericht die Grundlage für die Ausarbeitung einer Reichs-

bauordnung, als Rahmengesetz, bilden könnte; ein solches Gesetz würde in der Hand der Centralbehörden ein wichtiges Mittel sein in dem Kampfe gegen die oben besprochene Gleichgültigkeit und Unkenntnis der Lokalbehörden gegenüber dem Werte von Bauordnungen, welche alle Beziehungen des Bauwesens zur Wohlfahrtspflege auf wissenschaftlicher und praktischer Grundlage regeln. Der Referent für das Deutsche Reich, Geheimer Baurat Stübben, ist in seiner Abhandlung mit so trefflichen Argumenten für den gleichen Gedanken eingetreten, daß es zur Unterstützung dieser Forderung für Österreich genügt, auf seine Ausführungen hinzuweisen.

II. Bestimmungen über Abstufungen in der Verbauung; offene Bauweise; Landhausviertel.

Die geltenden Bauordnungen. Wie allerwärts hatten die älteren österreichischen Bauordnungen auf eine gesetzlich geregelte Beeinflussung der Bauthätigkeit in Bezug auf die Abstufung in der Verbauungsdichtigkeit Verzicht geleistet. Noch heute sind einige davon in Kraft, z. B. die für Krakau und die für Lemberg; in beiden Bauordnungen beziehen sich die Vorschriften gleichmäßig auf das ganze Stadtgebiet, sowohl die Vorschriften, welche sich vornehmlich mit dem Schutze der Gesundheit, als auch jene, welche sich mit den Konstruktionen befassen. Das Baugesetz für Krakau stammt aus dem Jahre 1883, jenes für Lemberg aus dem Jahre 1885.

Die Bauordnung von Graz (1883) verleiht der Behörde das Recht, „auch die Art der Verbauung (ob in geschlossener Reihe, ob isolierte Gebäude mit oder ohne Vorgärten) zu bestimmen, sowie den Minimal-Zwischenraum zwischen den einzelnen Gebäuden und deren geringste und größte Höhe festzustellen"; diese Bestimmung giebt der Gemeindevertretung die Möglichkeit, für bestimmte Gebietsteile die offene Bauweise vorzuschreiben, andere als Landhausviertel abzutrennen.

Eine Scheidung des Gemeindegebietes in einen „inneren und äußeren Bezirk" kennen die Bauordnungen für die Landeshauptstadt Salzburg und die neuere für Linz (1900); letztere gilt auch für die Städte Wels, Urfahr, Gmunden und Ried. Der Erfolg einer solchen Scheidung wird wesentlich eingeschränkt durch die Zugestehung derselben Bau-Vorschriften in beiden Bezirken bei geschlossener Bauweise; nur bei Bauführungen nach der offenen Bauweise, die im inneren wie im äußeren Bezirk fallweise zugestanden werden kann, werden Abstufungen vorgesehen. In Meran (1899), Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim (alle 1894) und Pola (1900) sind

dagegen bestimmte, schon im Regulierungsplane gekennzeichnete Stadtteile und Straßen der offenen Bauweise vorbehalten.

In Wien war durch die Bauordnung aus dem Jahre 1883 die gleiche Verbauungsdichtigkeit in allen Gebietsteilen gestattet; nur mit der Inanspruchnahme der Bauerleichterungen war eine Einschränkung der Geschoßzahl verknüpft. Die Erweiterung des Gemeindegebietes im Jahre 1890, durch welche neben Gemeinden mit dichter Verbauung auch solche mit vorwiegend ländlichem Charakter in das Geltungsbereich der angeführten Bauordnung einbezogen wurden, führte zur Festsetzung von Abstufungen nach Verbauungsdichtigkeit und Gebäudegattungen. Im Jahre 1892 faßte der Gemeinderat einen Beschluß, nach welchem die maximale Geschoßzahl, wie sie in der Bauordnung gestattet ist, innerhalb der neu hinzugekommenen Gebiete auf bestimmte Teile beschränkt wird. Weiter wurde durch eine Gesetznovelle, welche die Regierung im Jahre 1890 dem niederösterreichischen Landtage vorlegte und die von demselben zum Beschlusse erhoben wurde, ausgesprochen, es stehe dem Gemeinderate der Stadt Wien das Recht zu, „bestimmte Gebiete zur Verbauung mit Landhäusern und Gärten zu bestimmen". Auf Grund dieser Novelle wurden mit Beschluß des Gemeinderates vom Jahre 1893 jene zugewachsenen Gebiete, welche vorwiegend ländlichen Charakter hatten, für Landhausviertel vorbehalten und demgemäß die Verbauung auf zwei Geschosse über dem Ebenerd eingeschränkt. Die glückliche, allgemein gehaltene Fassung dieser Novelle gestattete bei Ausarbeitung des General-Regulierungs- und General-Baulinienplanes, gewissen Besonderheiten einzelner kleinerer Teile, welche in dem ausgeschiedenen Gebiete liegen, durch eine Differenzierung der Verbauungsart nach dem geschlossenen und offenen Systeme Rechnung zu tragen. Im gleichen Jahre wurden auch jene Gebietsteile bezeichnet, welche vorzugsweise für die Anlage von Industriebauten bestimmt sind. Diese Teile stehen jedem industriellen Betriebe offen, während jene Betriebe, welche im Sinne des § 42 des Gewerbegesetzes als die Nachbarschaft nicht belästigende anzusehen sind, in dem gesamten Gemeindegebiete mit alleiniger Ausnahme der für Landhausviertel ausgeschiedenen Teile errichtet werden können.

Einfluß der Bauerleichterungen auf die Abstufungen. Die Majorität der heute in Kraft stehenden Bauordnungen sieht die Zugestehung von Bauerleichterungen vor; diese Erleichterungen beziehen sich aber durchweg nur auf die Baukonstruktionen (Verwendung von Riegelwänden, von nicht feuersicheren Dachdeckmaterialien, von geringeren Mauerstärken rc.); insofern diese Zugeständnisse mit einer Verringerung

der zulässigen Geschoßzahl, Wien (1883), Lemberg (1885), Prag (1886), Wels (1887), Linz (1887), Innsbruck (1896) verknüpft sind, könnte von einem Einflusse derselben auf die Bewohnungsdichtigkeit gesprochen werden; dabei müßte noch die weitere Bedingung gestellt sein, daß der Lokalbehörde das Recht zustehe, jene Teile, in welchen diese Erleichterungen angewendet werden müssen, zu bestimmen. Dieser Bedingung wird aber in keiner der Bauordnungen erfüllt. Die Zubilligung einer Bauführung unter erleichterten Bedingungen kann, und zwar auf Grund eines Gesuches des Bauwerbers, für solche „Grundstücke und Bauplätze ausgesprochen werden, welche die Behörde als hierzu geeignet erkennt". Schon die formelle Durchführung, die Einbringung eines Gesuches, läßt erkennen, daß es sich nicht um die Pflicht des Bauwerbers, die Bauerleichterungen anzuwenden, handelt, sondern um das ihm fallweise zustehende Recht, ihm gesetzlich eingeräumte Vorteile in Anwendung zu bringen; da ihm also, wenn auch nicht ausdrücklich, das Recht zusteht, auf seinem Grund andere Bauführungen herzustellen, d. h. unter den sonst vorgeschriebenen, strengeren Bedingungen zu bauen, wird die Frage, ob die Erleichterungen angewendet werden sollen oder nicht, in den meisten Fällen nicht von dem Gesichtspunkte der öffentlichen Wohlfahrt, sondern von dem des wirtschaftlichen Interesses des Bauherrn beantwortet werden; die Entscheidung liegt somit in der Hand des Bauherrn und nicht in jener der Behörde. In den meisten Fällen sieht der Bauherr seine Vorteile besser gewahrt, wenn er sich den strengeren Baubestimmungen unterwirft, weil er sich damit die größte Ausnutzung des Baugrundes in Bezug auf die Höhe der Verbauung sichert. Die Bauerleichterungen müßten weit umfassenderer Art sein, um den Zweck zu erreichen, der damit erzielt sein will.

Zonenteilung in den Entwürfen für Wien und Prag. Die auf Seite 254 angeführten Entwürfe, welche die Schaffung einer neuen Bauordnung für Wien zum Gegenstande haben, teilen das Stadtgebiet in fünf Zonen ein mit Ausnahme des Entwurfes von Rud. Mayer, welcher bloß vier Zonen vorsieht. Die Entwürfe des Magistrates, des Stadtbauamtes und des österr. Ingenieur- und Architekten-Vereines stimmen in der Begrenzung der einzelnen Zonen überein, zur Begründung der Einteilung des Stadtgebietes in fünf Zonen sagt der Entwurf des Stadtbauamtes: Nach Ausscheidung des zu Industriebauten (Zone 5) und des zu Wohnhausvierteln (Zone 4) bestimmten Teiles bleibt jenes Gebiet übrig, welches die gemischten Viertel umfaßt; hiervon scheidet sich die innere Stadt mit ihren besonderen Verhältnissen von selbst aus (Zone 1);

der restliche Teil wurde in zwei Zonen (2 und 3) geteilt, wovon die erstere den dicht, die letztere den weniger dicht bebauten Teil umfaßt und in welchem durch Erleichterungen in den baupolizeilichen Bestimmungen die Möglichkeit zur Herstellung billiger Wohnungen gegeben ist. Mayer erbringt für die Abgrenzung der von ihm vorgeschlagenen vier Zonen keine Vorschläge.

Bezüglich der Stadt Prag lassen sich die Bestrebungen nach Abstufungen der Bebauung auf einen Antrag des Gemeinderates aus dem Jahre 1882 zurückführen, welcher die Ausscheidung der ländlichen Gebietsteile zum Bau von Familienhäusern vorschlug. Der Antrag, in amendierter Form vom Landtage genehmigt, scheiterte an dem Widerspruch der Regierung, welche sich aus dem Grunde gegen ihn aussprach, „weil durch denselben das Privateigentum bedeutend beschränkt werde". (Motivenbericht zu dem Entwurfe einer neuen Bauordnung für Prag rc., Seite 20)[1].

In dem Entwurfe einer neuen Bauordnung für Prag rc. werden für die Gemeinde Prag und die mit dieser baulich zusammenhängenden Orte Karolinenthal, Smichow, kgl. Weinberge und Žižkow, sowie für die Gemeinden von Pilsen und Budweis drei Zonen festgesetzt mit vier, drei und zwei Stockwerken über dem Erdgeschoß. In den übrigen Gemeinden, für welche der Entwurf gelten soll, (d. i. die Umgebung von Pilsen und Budweis) werden auch drei Zonen unterschieden, deren höchst zulässige Geschoßzahl um eins niedriger ist als in der ersten Gruppe. In beiden Gruppen kann eine Unterteilung des Erdgeschosses gestattet werden, sodaß in den kleinen Städten Pilsen und Budweis für die erste Zone sich eine maximale Höhe von fünf Geschossen ergiebt! (Ob die Regierung darin auch eine Beschränkung des Privateigentums erblicken wird?)

III. Licht und Luft.

Fenstergröße. Die meisten Bauordnungen ermangeln gänzlich der Vorschriften über die Größe der Fenster; so die der Städte Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Ried, Klagenfurt, Prag, Graz, Wien, Steyr, Krakau,

[1] Das k. k. Ministerium des Innern stellt sich bei Gelegenheit einer Entscheidung, die durch einen speciellen Fall herbeigeführt wurde, auf den Standpunkt, daß dem Grundbesitzer nicht vorgeschrieben werden kann, auf seinem Grunde nur Villen zu bauen. Ob an dieser Entscheidung die Techniker oder die Juristen, welche leider auch in solchen Fragen das große Wort führen, oder beide zusammen Schuld sind, ist nicht bekannt.

Lemberg, Innsbruck, Salzburg und der Entwurf für die neue Bauordnung von Prag, für die Kronländer Kärnten und Salzburg. Einige andere begnügen sich damit, die Forderung nach „angemessener" oder „genügender" Erhellung der zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume vorzuschreiben: Steiermark, Meran, Pola. Minimale Fensterdimensionen setzen fest die Bauordnungen für: Oberösterreich 0.80 × 0.55, Mähren 0.75 × 0.50, Bukowina 1.00 × 0.60, Galizien 1.40 × 0.90 (für bäuerliche Wohnhäuser 0.80 × 0.50), Niederösterreich 1.00 × 0.60. Die verschiedenen Entwürfe einer neuen Bauordnung für Wien fordern die Größe der Fenster zur Belichtung von Räumen, welche zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, übereinstimmend mit 1/8 der Raumfläche, wobei jenes Maß in der Stocklichte zu messen ist und das Fenster direkt ins Freie führen muß. Küchen, Vorzimmer oder einzelne Zimmer einer Wohnung können ausnahmsweise indirekt beleuchtet werden, wenn der vor den Hauptfenstern dieser Gelasse liegende Raum nicht breiter als 1.30 m ist und dessen Licht spendende Fensterfläche mindestens die doppelte Größe der dahinter liegenden Hauptfenster besitzt. Eine Unterscheidung von Haupt- und Nebenfenster kennen nur die besagten Entwürfe. Ein Verhältnis zwischen dem zu erleuchtenden Rauminhalte und der Fenstergröße fixieren die Bauordnungen für das Kronland Schlesien (1883) und für die Stadt Meran und zwar gleichlautend mit 1 m^2 auf je 30 m^3 Raumgröße.

Geschoßhöhe. Das übliche Maß für die lichte Raumhöhe schwankt, und zwar in den Städte-Bauordnungen von 2.80 bis 3.20 m, in den Land-Bauordnungen von 2.20 m (Vorarlberg) bis 3.00 m (Steiermark, Mähren). Für Bauführungen unter erleichterten Bedingungen und bei offener Bauweise werden Ermäßigungen zugestanden. Einzelne Bauordnungen stufen die Geschoßhöhe nach der Zahl oder der Lage der Geschosse und nach dem Bausystem ab; so setzt Innsbruck die Höhe des Erdgeschosses auf 3.20 m fest, welches Maß in den oberen Geschossen bei geschlossener Bauweise auf 2.90, bei offener auf 2.75 m erniedrigt werden kann. In Galizien wird bei nur eingeschossigen Bauten eine Raumhöhe von 2.20 m, bei mehrgeschossigen für jedes Geschoß eine solche von 2.50 m verlangt. Die Bauordnung für Wien gestattet für gewisse Gebietsteile gegen die normale Höhe von 3.00 m eine Erniedrigung auf 2.60 m (es bezieht sich diese Bestimmung auf solche Gebiete, für welche bis zu ihrer Vereinigung mit Wien die Bauordnung für Niederösterreich, welche 2.60 m vorschreibt, galt). In den wiederholt erwähnten Entwürfen einer neuen Bauordnung für Wien wird, wie auch in jenem für Prag, die Geschoß-

höhe nach den Zonen abgestuft und zwar soll für Wien in der 1., 2. und 3. Zone das Mindestmaß 3.00 m, in der 4. und 5. Zone 2.60, in Prag für die 1. und 2. Zone 3.00 m, für die 3. Zone 2.80 m betragen. Die Entwürfe für Wien verlangen bei Industriebauten für Arbeitsräume ohne Rücksicht auf die Zonenteilung das Maß von 3.00 m.

Größe der Räume, Zahl der Wohnungsbestandteile. Die österreichischen Bauordnungen begnügen sich bezüglich der Größe der Wohnräume und der Zahl der Wohnungsbestandteile mit den nichtssagenden Formeln: „genügend groß", „entsprechend geräumig", „bleibt dem Ermessen des Bauherrn überlassen". In Linz und Wels kann er Wohnungen „ja selbst aus nur einem mit einem Notherde versehenen Zimmer beantragen". Dagegen setzen Bozen, Meran, Innsbruck für Zimmer eine Mindestfläche von 14.00 m² und für Küchen 10.00 m² fest. (Man sieht an diesem Beispiele, ebenso an vielen anderen, wie die Baugesetze ohne Überlegung abgeschrieben werden; für Bozen und Meran mit seinem heißen Klima wäre ein größeres Maß als Mindestfläche empfehlenswert.) Steiermark ist das einzige Land, welches ein Minimum an Wohnungsbestandteilen und zwar Zimmer und Kammer mit „eigener" Küche, vorschreibt. Die Bauordnungs-Entwürfe für Wien halten als unterste Grenze für Kleinwohnungen die Zusammensetzung einer Wohnung aus Küche und Zimmer fest. Der Entwurf des Magistrates läßt überdies dort, wo sich ein Bedürfnis nach solchen Wohnungen seitens der ärmeren Klassen der Bevölkerung ergiebt, auch einräumige Wohnungen zu. Eine hygienisch einwandfreie Anlage solcher einräumigen Wohnungen vorausgesetzt, kann für Wien gegen diese Bestimmung nichts eingewendet werden. Schließt man die Schaffung solcher kleinster Wohnungen gänzlich aus, so zwingt man den ärmsten Teil der Bevölkerung, sich durch das Aftermieten und das Bettgeherwesen, diesen entsittlichenden und ethisch verwerflichen Institutionen, schadlos zu halten. Der Bestimmung eines absoluten Flächenmaßes gehen die Entwürfe aus dem Wege.

Mindestluftraum. Einem übermäßigen Belag der Wohnungen trachten die erwähnten Entwürfe dadurch zu steuern, daß sie für jede erwachsene Person eine Fußbodenfläche von mindestens 4 m² und einen Rauminhalt von mindestens 10 m³ vorschlagen. Für Kinder unter 14 Jahren ist die Hälfte dieser Ansätze in Rechnung zu stellen. Mit Ausnahme der Bauordnuug von Meran, welche die gleichen Anforderungen wie diese Entwürfe stellt, entraten alle anderen derzeit geltenden Bauordnungen einschlägiger Vorschriften.

Bestimmungen über Straßenanlagen. In den verbauten

Stadtteilen Wiens wird die Mindeststraßenbreite mit 16.00 m, in Ausnahmefällen mit 12 m, in noch nicht verbauten Bezirken mit 12 m nur dann zugestanden, wenn eine Maximal-Geschoßzahl von zwei Stockwerken über dem Erdgeschoß für alle an der Straße bestehenden Häuser grundbücherlich festgelegt ist; in Straßen mit Vorgärten soll die Straßenbreite 10 m betragen, wobei der Abstand der Baulinien 18 m zu betragen hat. Die Entwürfe einer neuen Bauordnung für Wien, und zwar die vom österr. Ingenieur- und Architekten-Vereine und vom Bauamte ausgearbeiteten, setzen die Straßenbreite für Hauptverkehrsstraßen mit 18 m fest; in Nebenstraßen kann, und zwar in der 2. Zone bis auf 12 m, in der 1. auch unter dieses Maß herabgegangen werden, jedoch nur insoweit, daß die Fahrbahn für zwei Wagen Platz bietet; in Straßen mit Vorgärten darf die Breite bis auf 11 m (Bauamt 10 m) herabgemindert werden. Bei Würdigung dieser Vorschläge ist zu beachten, daß beide Entwürfe zwischen Straßenflucht und Bauflucht unterscheiden und den sich zwischen beiden ergebenden unverbaubaren Grundstreifen in der 1. Zone mit 0.50—1.50 m, in den übrigen Zonen mit 0.30—0.60 m, bei offener Bauweise oder bei Vorgärten mit 5.00—15.00 m bedingen. Der Magistrats-Entwurf sagt dagegen: „In der 1., 2., 3. und 5. Zone hat in der Regel die Straßenflucht mit der Bauflucht zusammenzufallen; in der 4. Zone hat in der Regel (d. h. nämlich bei Vorgärten) die Straßenflucht vor die Bauflucht vorzutreten; dieser Abstand ist nicht unter 5 m zu bestimmen." Die obigen Maße von 18, 12 und 10 m für die Entfernung der Straßenfluchten sind auch hier beibehalten. Pola und Salzburg lassen geringere Abmessungen zu und zwar 16 resp. 15 m für Hauptstraßen, 8 resp. 12 m für Nebenstraßen. Wenn nun kleinere Städte wie Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Ried, Triest, Klagenfurt, Laibach, Trient, Innsbruck, Steyr &c. die Mindestbreite für Hauptstraßen mit 18—20 m, für Nebenstraßen mit 12—17 m vorschreiben, so zeigt dies abermals, mit wie geringem Verständnis für Lokalinteressen Bauordnungen nachgeahmt werden.

Das Ergebnis der Untersuchung über dieses Kapitel der österreichischen Bauordnungen muß noch vervollständigt werden durch den Hinweis auf jene Vorschriften, welche sich auf die Führung der Straßen nach ihrer Richtung und ihrem Niveau beziehen. In dieser Hinsicht beschränkt man sich, die Einhaltung einer „möglichst geraden" Richtungslinie, Kreuzung der Straßen unter „thunlichst rechtem" Winkel und ein „gleichmäßiges" Gefälle vorzuschreiben. Die meisten Stadterweiterungen zeigen den unheilvollen Einfluß, welchen diese konventionellen Vorschriften geübt haben: Der Zug

der Haupt- und Nebenstraßen wird ohne Rücksicht auf die bestehenden natürlichen Erhebungen und Senkungen des Terrains ermittelt; die Folge sind entweder unzulässig großes, aber „gleichmäßiges" Gefälle oder umfangreiche Erdbewegungen, welche die Kommune unnötig belasten; in ästhetischer Beziehung ergiebt sich daraus die größte Einförmigkeit des Straßenbildes. Fremd ist diesen Plänen die Rücksichtnahme auf die Orientierung und auf Windrichtung, Momente, die bei Nebenstraßen — nicht im selben Maße bei Hauptverkehrsstraßen — berücksichtigenswert sind[1].

Gebäudehöhe an der Straße und Gebäudeabstand. Die Bestimmungen über die Gebäudehöhe an den Straßen sind sehr mannigfaltiger Natur. Nach der Bauordnung für Kärnten ergiebt sich die Höhe aus der zulässigen Geschoßzahl; in Graz, Klagenfurt, Trient und Wien tritt noch die Festsetzung einer größten zulässigen Höhe des Gebäudes bis zur Oberkante des Gesimses hinzu; nach der Bauordnung von Trient gelten diese Vorschriften nur für solche Grundstücke, welche schon verbaut waren, bei anderen hat $H = B$ zu sein; die Stadt Triest setzt die Gebäudehöhe mit 17 m bei einer Straßenbreite bis zu 6 m, mit 21 m bei 6—9 m und mit 25 m bei größeren Breiten fest. Linz, Wels, Urfahr Gmunden und Ried bestimmen die maximale Gebäudehöhe mit 20 m und 26 m, je nachdem die Straßenbreite unter oder über 12 m beträgt, und zwar gelten diese Maße für die geschlossene Bauweise im inneren wie im äußeren Bezirke. Bei offener Bauweise tritt eine Relation zur Straßenbreite nicht ein, aber H_{max} wird für den inneren Bezirk mit 17 m, für den äußeren mit 15 m bestimmt. Bei alleinstehenden Häusern hat Laibach die gleichen Maße innegehalten, läßt aber im geschlossenen Bausystem bei Wiederverbauung eine Höhe von 20 m ohne Rücksicht auf die Straßenbreite zu, wogegen für noch nicht verbaut gewesene Grundstücke $H = \frac{5}{4} B$ in allen Bezirken zu sein hat. Eine weitere Gruppe von Bauordnungen macht die Haushöhe von der Straßenbreite nach einem festgesetzten Verhältnis abhängig bei gleichzeitiger Begrenzung der Haus-

[1] Einzelne Gemeindevertretungen haben in Erkenntnis, daß Stadtbauämter mit ihren zur Handhabung der Baupolizei berufenen Organen nicht die Stätte sind, wo Gedeihliches auf dem Gebiete von Stadtregulierungsplänen geschaffen werden kann, sich entschlossen, eigene Regulierungsbureaus zu errichten (Wien: Prof. C. Mayreder) oder haben die Ausarbeitung dieser Pläne in die Hand berufener Fachleute gelegt: Olmütz und Teschen: C. Sitte; Laibach: M. Fabiani: Bielitz: v. Gruber und M. Fabiani &c. &c. Eine Gesundung der Verhältnisse in Zukunft ist also zu erwarten.

höhe; beide Normen gelten aber für das ganze Stadtgebiet. So Prag: H = 6/4 B, H max 25 m, Brünn, Iglau, Znaim und Olmütz: H = 5/4 B, H max für den obersten Fußboden = 20 m, Krakau H = B, H max = 15 m, Lemberg H = B, H max = 16 m (bei ein- oder beiderseitiger Zurücktretung wird B zwischen den so gebildeten Baufluchten gemessen), Meran, Bozen: H = B, H max = 20 m (bei Wiederverbauung darf auch die bestandene größere Haushöhe innegehalten werden). Anders die Städte Innsbruck und Pola, welche neben Festsetzung von H : B, wie die letzterwähnte Kategorie die maximale Gebäudehöhe nach geschlossener und offener Bauart abstufen, und zwar Innsbruck H = B, wobei in geschlossener Bauweise H max = 20 m, in offener = 14 m, Pola H = 4/3 B und H max = 25 m resp. 17 m beträgt. Abstufungen der Gebäudehöhe, im Verhältnis zur Straßenbreite nach Zonen gegliedert, sehen die Entwürfe für Wien und Prag, und zwar in folgender Art vor:

für Wien:	1. Zone H : B = 1.5 : 1	H max = 20 m für den höchsten Fußboden, nur im Entwurfe des Stadtbauamtes.
	2. Zone H : B = 1.25 : 1	
	3., 4. u. 5. Zone H : B = 1 : 1	
für Prag:	1. Zone H : B = 6 : 4	und H max = 25 m,
	2. Zone H : B = 1 : 1	„ H max = 20 m,
	3. Zone H : B = 1 : 1	„ H max = 15 m.

Die Festsetzung einer äußersten Gebäudehöhe in dem Entwurfe für Prag dürfte, wenn außer dem Verhältnis H : B auch die zulässige Geschoßzahl und deren Mindesthöhe bestimmt sind, nur auf dem noch nicht überwundenen Einfluß alter Überlieferung beruhen; in Wirklichkeit heißt das des Guten zu viel thun.

Diejenigen österreichischen Bauordnungen, welche für offene Bauweise keine Vorsorge treffen, entbehren gewöhnlich einer Bestimmung über den Abstand der Gebäude; vielseitig (z. B. Innsbruck, Oberösterreich, Steiermark) wird die Abrückung eines Gebäudes vom anderen sogar verboten. In offenem Bausystem verlangt die Landesbauordnung von Tirol 3 m, Innsbruck 5 m, Laibach 4—6 m, Pola 4 m Abstand je von der Nachbargrenze an gerechnet. Meran unterscheidet sehr richtig, ob die von der Nachbargrenze abgerückte Wand Fenster enthält oder nicht; in ersterem Falle erhöht sich das Maß von 2.50 auf 6 m. Für die Wohnviertel von Wien hat der Magistrat mittelst Dekretes vom 28. März 1899 bestimmt, daß Baustellen, welche an der Baulinie gemessen nicht breiter als 10 m sind, ohne Freilassung von Seitenabständen gegen die Nachbargrenzen verbaut

werden dürfen, bei allen breiteren unverbauten oder dermalen nicht in ganzer Front verbauten Parzellen Seitenabstände, wenigstens gegen die eine Nachbargrenze, unverbaut zu bleiben haben, welche bei einer Breite des Baugrundes in der Baulinie

von 10 — 15 m betragen min. 3 m,
über 15 — 20 „ „ „ 4 „
„ 20 — 25 „ „ „ 5 „
„ 25 — 30 „ „ „ 6 „.

Realitäten, welche so gemessen über 30 m lang sind, dürfen nur auf zwei Drittel der Frontlänge der Parzelle verbaut werden. Die Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen darf 36 m nicht überschreiten.

Setzt man, wie es so häufig geschieht, das Maß des Seitenabstandes ohne Bezug auf die Breite der Parzelle fest, läuft man Gefahr, bei sehr schmalen (von unter 10 m) die Verbaubarkeit zu unterbinden; andererseits sollen derartige Verfügungen der Möglichkeit vorbeugen, daß durch Zusammenlegung solch schmaler Parzellen Gebäudegruppen von Abmessungen entstehen, wie sie in offener Bauweise nicht als zulässig erkannt werden können. Das obige Dekret würde, abgesehen von Korrekturen in der Differenzierung, noch einer Ergänzung dahin bedürftig sein, daß das Zugeständnis von nur einseitigen Seitenabständen an die grundbücherlich sicherzustellende Verpflichtung des Nachbars an die dadurch entstehende Feuermauer anzuschließen gebunden würde. Außerdem sollte der Seitenabstand bei der Breite von 10—15 m der Parzelle ermäßigt werden und zwar in jenen Fällen, in denen dieser Abstand für die Beleuchtung von Nebenfenstern dient. (Nach der jetzigen Bauordnung müßte man sagen: Fenster von nicht bewohnbaren Räumen)[1].

Die Entwürfe für Wien setzen den Seitenabstand mit 6 bez. 8 m zwischen den Gebäuden fest, sofern nicht das Vorhandensein von Hauptfenstern einen größeren Abstand erheischt. Die Gebäudelänge darf, auch bei Gruppenbildung, das Maß von 60 m nicht überschreiten.

Der Entwurf einer neuen Bauordnung für Prag besagt, daß der Seitenabstand 4 m sein müsse, aber wenn Hauptfenster darinnen angebracht sind, den Bestimmungen für gemeinschaftliche Höfe zu entsprechen habe. Die Frontlänge von Gebäudegruppen beträgt 40 m.

Hofgröße, Gebäudehöhe an Höfen, Mindestabmessungen

---

[1] Die hier besprochenen Mängel dieses Magistrats-Dekretes wurden seither behoben und die amendierte Vorlage vom Gemeinderate in seiner Sitzung vom 11. Juni 1901 zum Beschlusse erhoben.

der Höfe. Die Städte Linz, Welz, Urfahr, Gmunden, Ried, Klagenfurt, dann die Kronländer Bukowina, Böhmen, Steiermark, Kärnten, Oberösterreich, Niederösterreich, Salzburg überantworten die Bemessung der notwendigen Hofgröße (mit den Phrasen „zureichend geräumig“, „zureichend“, „geräumig mit Rücksicht auf die Gesundheit“ u. s. w.) der Willkür der die Bauaufsicht übenden Behörde. Lichthöfe „seien thunlichst zu vermeiden“; Bozen und Graz haben neben dieser allgemeinen Anordnung (sit venia verbo) über die Grenze der Verbaubarkeit des Grundstückes noch eine Mindestfläche für Lichthöfe von 12 bez. 6 m^2, je nachdem ob bewohnbare und nicht bewohnbare Räume von denselben Licht und Luft zu empfangen haben, vorgesehen. In allen diesen Bauordnungen wird die Höhe des Gebäudes an Höfen nicht vorgeschrieben. Gleiches gilt auch von den folgenden Städten, die aber das Maß der Hofgröße durch eine prozentuelle Relation zur Bauarea ausdrücken: Wien, Prag, Brünn, Iglau, Olmütz, Znaim, Trient, Pola, Innsbruck, Tirol (alle mit 15 %), Lemberg und Schlesien 25 %, Krakau 20 %. Die Lichthöfe müssen 12 resp. 6 m^2 groß sein (mit demselben Unterschied wie oben). Von den Bauordnungen der letztgenannten Gruppe verlangen eine Mindesthofbreite Krakau: 5.5 m, Innsbruck und Tirol: 3 m für 12 m^2 große und 1 m für 6 m^2 große, Trient: 2.50 bez. 1.50 m. Eine Mindesthofbreite, aber nur in Bezug auf die Anlage von Wohnräumen und Werkstätten unter dem Erdgeschosse, wird vorgesehen: in Graz mit 6 m, in Prag mit 5 m, in Brünn, Znaim, Iglau, Olmütz mit 8 m, Innsbruck mit 4 m. In Pola und in den Städten des Kronlandes Mähren nimmt die Größe der Lichthöfe mit der Höhe der Gebäude derart zu, daß die Mindestausmaße von 12 und 6 m^2 nur für die Verbauung mit zwei Geschossen über dem Erdgeschoß gelten, und für jeden Meter Mehrhöhe je 1 m^2 bez. 0.5 m^2 zuzuschlagen ist. In Brünn, Iglau, Olmütz, Znaim wird die Gebäudehöhe an Höfen durch das Verhältnis $H = \frac{5}{4}B$, in Meran $H = B$ begrenzt.

Den modernen Anschauungen in Bezug auf Hofanlagen durchweg Rechnung tragende Vorschriften findet man in den Entwürfen für Wien und Prag: Zonenweise abgestuftes Verhältnis von Hofbreite zur Höhe bei Hauptfenstern, wobei im Falle der Wiederverbauung von Baugründen und bei Zusammenlegungen von Hofflächen Erleichterungen eingeräumt sind. Unterschiedlich sind sie nur in der Frage, ob die Höhe jener Gebäudewand, in welcher die Hauptfenster angebracht sind, oder die gegenüberliegende der Berechnung zu Grunde zu legen sei; erste Berechnungsart findet sich im Magistrats-Entwurfe und wurde auch vom Ingenieur- und

Architekten-Vereine beibehalten; im stadtbauamtlichen Entwurfe die andere. Dieser bestimmt auch die zweite Hofdimension nicht wie die zwei übrigen Entwürfe mit 3 m, sondern mit 4 m. Der Magistrat und der österr. Ingenieur- und Architekten-Verein, sowie das Stadtbauamt haben folgende Verhältnisse bezüglich der Hofbreite zur Gebäudehöhe vorgeschlagen, und zwar bei bisher nicht bebauten Gründen

in der 1. Zone: $B = \frac{1}{2} H$,
" " 2. Zone: $B = \frac{2}{3} H$,
" " 3. Zone: $B = H$,
" " 4. Zone: $B = H$,
" " 5. Zone: $B = H$.

Bei Wiederverbauungen treten folgende Ermäßigungen in Kraft: $B = \frac{1}{4} H$ resp. $\frac{1}{3} H$, $\frac{1}{2} h$, $\frac{1}{2} H$ und $\frac{1}{2} H$. Nach Ansicht der Magistrates und des Stadtbauamtes bleiben diese Maße bei Hofgemeinschaften (die nur in Verbindung mit grundbücherlicher Sicherstellung statthaft sind), aufrecht, während der dritte Entwurf eine Hofgemeinschaft nur in der 1. und 2. Zone, und zwar mit $B = \frac{2}{3} H$ resp. $B = H$ zuläßt.

Der Entwurf einer neuen Bauordnung für Prag sei hier kurz besprochen; er verdient deswegen eine besondere Erwähnung, weil er neben der zonenweisen Abstufung der in Rede stehenden Gebäudehöhe (1. Zone: $B = \frac{1}{2} H$, 2. Zone: $B = \frac{2}{3} H$, 3. Zone: $B = H$) ein nicht abgestuftes, prozentuelles Verhältnis zwischen verbauter Fläche und Hoffläche von 25 % beantragt. Die Ermittelung der Gebäudehöhe soll in der Weise vorgenommen werden, daß die dem Hauptfenster gegenüberliegende Wand zur Basis der Berechnung dient insolange, als dieselbe auf dem eigenen Grunde steht; gehört die gegenüberliegende Wand aber zum Nachbarhause, dann würde die Höhe der eigenen Fensterwand maßgebend sein.

Hofgemeinschaft. Bemerkenswert ist die Bestimmung desselben Entwurfes im § 132: „Bei der geschlossenen Bauweise sind gemeinschaftliche Höfe anzulegen." Der kategorische Imperativ erfährt eine merkwürdige Interpretation im Motivenberichte, in welchem es heißt: ... „soll die Errichtung gemeinschaftlicher Höfe als Regel gelten". Diese drakonische Verordnung wird nur schädlich wirken; die Baupolizei-Organe, denen zum besseren Verständnisse des Gesetzes der Motivenbericht zum Studium empfohlen werden wird, werden durch die in praxi sich ergebenden Schwierigkeiten bei Auslegung der Gesetzesstelle, sich auf den Bericht stützend, solcher Art aus des Gesetzes Regel die Ausnahme machen. In den Entwürfen für Wien wird bei Hofgemeinschaften eine Erleichterung

dadurch eingeführt, daß in diesem Falle für die Gebäudehöhe nicht die für die betreffende Zone im allgemeinen giltige Bestimmungen in Kraft treten, sondern jene für die nächste Zone. Die derzeit in Geltung stehenden Bauordnungen sprechen nur principiell die Möglichkeit aus, daß bei Hofgemeinschaften das Ausmaß der unverbaut bleibenden Fläche verringert werden kann.

IV. Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geschosse.

Mindestgeschoßzahl. Wichtiger als die in den vorhergehenden Abschnitten erörterten Vorschriften über die Höhe der Gebäude zur Straßen- und Hofbreite, sind jene, welche sich auf die Festsetzung der höchst zulässigen Geschoßzahl beziehen. Wohl nur aus ästhetischen Gründen haben sich einzelne Bauordnungen dazu verstanden, für Bauausführungen an Hauptverkehrsstraßen eine Mindest-Geschoßzahl festzusetzen, z. B. Linz, Wels, Urfahr, Gmunden, Krakau, Ried, welche über dem Erdgeschoß noch mindestens ein Geschoß bedingen.

Zulässige Geschoßzahl. Die meisten Bauordnungen begnügen sich mit der Feststellung einer höchst zulässigen Geschoßzahl, die für das ganze Gebiet gilt; in den Städtebauordnungen beträgt sie dann gewöhnlich vier Geschosse über dem Parterre: in Klagenfurt, Graz, Prag, Brünn, Olmütz, Iglau, Znaim, Triest, Pola, Laibach ꝛc. in den Landbauordnungen (die auch für die kleineren Städte ohne eigene Bauordnung Geltung besitzt); drei über dem Parterre: Kärnten, Böhmen, Mähren, Vorarlberg, Schlesien, Niederösterreich ꝛc. Die in diesen Geltungsgebieten mit den Bauerleichterungen verknüpfte Verminderung der Geschoßzahl (in der Regel auf zwei über Ebenerd) ist, aus den auf Seite 258 besprochenen Gründen, nur von theoretischer Bedeutung. Trient und Tirol gestatten nur die Erbauung von drei Geschossen über Ebenerd, außer in den mehr als 20 m breiten Straßen, in denen um ein Geschoß mehr gebaut werden darf. Eine systematische Gliederung unter Zugrundelegung der geschlossenen und offenen Bauweise führt Meran und Innsbruck durch; in beiden Städten können in den Vierteln mit ersterer Bauweise drei, in den mit letzterer zwei Geschosse über dem Ebenerd errichtet werden. Nach der gegenwärtig geltenden, durch Novellen ergänzten Bauordnung von Wien beträgt die zulässige Geschoßzahl in der inneren Stadt und an den Hauptverkehrsstraßen der Bezirke II—IX fünf, wobei eine Unterteilung des Parterre statthaft ist (ob diese Wohnzwecken dienen

darf, ist in der Bauordnung nicht gesagt). Die übrigen Teile dieser Bezirke und die Hauptverkehrsstraßen der äußeren Bezirke können mit vier Geschossen über dem Ebenerd verbaut werden; im Wohnhausviertel sind nur zwei Geschosse erlaubt. Einen weiteren Ausbau erfährt das System in den Entwürfen einer neuen Bauordnung für Wien, nach denen im allgemeinen in der 1. Zone sechs, der 2. fünf, der 3. vier, der 4. und 5. drei Geschosse zulässig sein sollen; daß der Entwurf des Stadtbauamtes für die 5. Zone eine größere Geschoßzahl als für die 4. annimmt, ist zu loben. Die 5. Zone ist Industrieviertel; die Mieter der Wohnungen werden daher beinahe ausschließlich dem Lohnarbeiterstande angehören. Die Baukosten von Arbeiterhäusern werden durch die teueren, in Wien üblichen Baukonstruktionen, gegen anderwärts wesentlich höhere: zudem betragen die Abgaben rund 40 % vom Bruttozinse. Sollen die Mietpreise der für die minderbemittelte Bevölkerung zu schaffenden Wohnungen der wirtschaftlichen Lage derselben angemessene werden, muß man sich zu einer intensiveren Ausnutzung des Baugrundes verstehen, die, weise begrenzt, ein Kompromiß zwischen hygienischen Anforderungen und socialer Notwendigkeit darstellt. Wir glauben, daß eine Verbauung mit vier Geschossen von beiden Gesichtspunkten als zulässig befunden werden könnte. (Der Entwurf geht mit der Zulassung auch noch eines 5. Geschosses zu weit.)

Über die, die zulässige Geschoßzahl betreffenden Vorschläge des Entwurfes für Prag ist auf Seite 259 das Einschlägige zu entnehmen. Ergänzend zu diesem Entwurfe, sowie zu den österreichischen Bauordnungen im allgemeinen sei bemerkt, daß Unterteilungen eines Geschosses meistens nur fallweise zu gestatten sind, dann aber in die zulässige Geschoßzahl eingerechnet werden.

Dachwohnungen und Souterrainräume. Dagegen werden zum dauernden Aufenthalte von Menschen im Dachraume oder unter dem Erdgeschoß angelegte Räume nicht in die Geschoßzahl einbezogen. Dachwohnungen sind in Wien, Steiermark ausnahmslos untersagt, in Trient, Krakau, Lemberg, Schlesien in einzelnen Fällen ausnahmsweise zuzulassen. Einschränkende Bestimmungen haben die Bauordnung von Mähren, sowie der Entwurf für Prag, welche die Anlage bewohnbarer Dachräume nur über dem 2., resp. 3. Geschosse (ausschließlich Erdgeschoß) ermöglichen. Alle übrigen gestatten Dachwohnungen, stellen nur Forderungen feuerpolizeilicher Natur auf; allgemein wird die lichte Höhe dieser Räume auf 2.20—2.50 m ermäßigt. In allen Fällen, in denen Dachwohnungen gestattet werden, kann der Dachboden seiner ganzen Aus-

dehnung nach hierzu benutzt werden. Die Entwürfe einer neuen Bauordnung von Wien verbieten die Errichtung von Dachbodenwohnungen in der 1. und 2. Zone, lassen sie aber als nicht anrechenbare Geschosse in den anderen Zonen mit der Einschränkung zu, daß deren Flächenausmaß nicht mehr als ein Drittel der einzelnen Gebäudetrakte betrage; im entgegengesetzten Falle sind sie als selbständige Geschosse in die zulässige Geschoßzahl einzubeziehen.

Die Verwertung der unter dem Erdgeschosse liegenden Räume zu Wohnzwecken, dann als Werkstätten, Küchen und zu anderen untergeordneten Zwecken wird von den Bauordnungen von Oberösterreich, Kärnten, Vorarlberg, Klagenfurt, Trient, Meran, Bozen, Prag, Brünn, Olmütz ꝛc. unter der Bedingung gestattet, daß die Decken der Räume um ein Mindestmaß von 1.50 m (Linz und Wels ꝛc.) bis 1.75 m (Graz) oder wenigstens um die halbe Raumhöhe über dem angrenzenden Niveau sich befinden, daß für genügenden Licht- und Luftzutritt gesorgt und die Erdfeuchtigkeit abgehalten werde. Hierzu kommt in Prag, Brünn, Olmütz ꝛc. (siehe S. 18) die Bedingung einer Mindest-Hofbreite, in Brünn, Olmütz, Iglau und Znaim bezüglich der gassenseits gelegenen] Räume jene einer Mindest-Straßenbreite von 15 m. In Oberösterreich, Kärnten, Vorarlberg, Klagenfurt, Trient, Meran, Bozen, Triest, Laibach dürfen Wohnungen im Souterrain nicht angelegt werden, wohl aber Werkstätten, Küchen, Waschküchen u. dergl., für deren Disposition ähnliche Vorschriften gegeben sind. Die Anlage von selbständigen Wohnungen im Souterrain soll nach den Entwürfen für Wien ebenfalls ausgeschlossen sein; dagegen können einzelne, nicht als Schlafräume oder sonst zu länger dauerndem Aufenthalte dienenden Räume unter Einhaltung der für die Belichtung gegebenen Vorschriften ꝛc. angeordnet werden. Übersteigt ihre Ausdehnung ein Drittel der verbauten Grundfläche, so ist das Souterrain in die zulässige Geschoßzahl einzurechnen. Der Entwurf für Prag bestimmt in § 98: „Es darf in einem Hause eine einzige solche (d. i. Souterrain-) Wohnung, welche außer der Küche höchstens zwei Zimmer enthalten darf, errichtet werden." Die Gründe, warum die Vorschläge für Wien in Bezug auf die Einschränkung der für solche Wohnung heranziehbaren Fläche gerechter und empfehlenswerter sind, bedürfen keiner Erwähnung.

V. Aborte, Entwässerung, Wasserversorgung.

Von dem Ziele, das Stübben und Schilling (s. oben S. 237) als das erstrebenswerte bezeichnen: die Beschaffung dieser Anlagen getrennt für jede

einzelne Wohnung, ist man in Österreich noch viel weiter entfernt, als im deutschen Reich.

Aborte. Verlangt doch die Bauordnung für Galizien aus dem Jahre 1899 die Anlagen von Aborten „in der Regel", räumt aber der Baubehörde gleichzeitig das Recht ein, den Bauherrn von dieser „Pflicht" über sein Ansuchen zu entheben. Sieht man von den Bauordnungen von Prag, Brünn, Znaim, Olmütz, Iglau, Lemberg und Wien, in welchen mindestens für je zwei Wohnungen ein Abort verlangt wird, ab, so findet man, daß die Gesetzgebung sich mit dem Verlangen einer „entsprechenden" Anzahl begnügt hat. Die Aborte sollen „genügend" Licht und Luft erhalten, von Vorratskammern durch genügend starke Mauern getrennt und auch nicht unterhalb dieser Räume angeordnet sein. Den unmittelbaren Anschluß von Aborten an bewohnbare Räume und Küchen verwehrt keine der in Kraft stehenden Bauordnungen; anders die Entwürfe für Wien und Prag, die solche Anlagen ausgeschlossen wissen wollen: die Zahl der Aborte wird dahin geregelt, daß für jede Wohnung, welche aus Küche und zwei oder mehr Zimmern besteht, oder für je zwei kleinere Wohnungen je ein Abortsitz vorhanden sei; wenn die Aborte mit Wasserspülung Licht und Luft aus Lichtschächten erhalten, haben diese in der 1. Zone mindestens 4 m^2, in den übrigen aber mindestens 6 m^2 groß zu sein; Aborte ohne Wasserspülung dürfen an Lichtschächte überhaupt nicht angeschlossen werden.

Wasserversorgung. Die Fürsorge der Bauordnungen mit Bezug auf die Versorgung der Häuser mit Wasser beschränkt sich auf die Forderung, daß womöglich für jedes Haus ein eigener Brunnen anzulegen sei. Selbst für eine Stadt wie Wien, die bekanntlich eine ausgezeichnete Quellenleitung besitzt, begnügt sich die Bauordnung, ja auch die mehrfach citierten Entwürfe für eine solche, mit der Forderung, daß jedes Haus mit Wasser zu versorgen sei. Das Verlangen, jeder Wohnung eine eigene Wasserentnahmestelle, wie dies bei einer städtischen Wasserleitung möglich und wünschenswert wäre, zu geben, wird auch in diesen Entwürfen nicht aufgestellt.

Entwässerung. Die Abfuhr von Schmutzwässern, häuslicher Abfallstoffe und Niederschlagswässer wird in den österreichischen Bauordnungen nur in allgemeinen Zügen geregelt; die Detailbestimmung, je nach dem ortsüblichen Systeme der Ansammlung und Abfuhr, gehört in den Wirkungskreis der mit der Handhabung der Baupolizei betrauten Lokalbehörde. Auch die Entwürfe für Wien und Prag gehen in diesem Punkte über diese Grenze kaum hinaus.

VI. Termin für die Benutzungsbewilligung.

Die Interessen wirtschaftlicher Natur auf Seite der Bauherren, zumeist jener Kreise derselben, die der Bauspekulation obliegen, haben darnach gestrebt, das Gebäude in der kürzesten Zeit seiner Benutzung zuzuführen. So begründet diese Bestrebungen von diesem Gesichtspunkte aus sein mögen, wird sich doch nicht verkennen lassen, daß dieselben an dem Punkte, an dem sie heute angelangt sind, mit den Forderungen der Gesundheitslehre bereits in Konflikt geraten sind. Die Aufgabe, zwischen diesen widerstreitenden Interessen vermittelnd einzugreifen, die Interessen der öffentlichen Wohlfahrtspflege nicht weiter zu gefährden, fällt unstreitig den Bauordnungen zu; die meisten derselben sind sich dieser Aufgabe noch nicht bewußt. Im allgemeinen wird die Angabe eines bestimmten Zeitpunktes, wann nach vollendeter Bauführung die Bewilligung zur Benutzung gegeben werden darf, vermieden; er steht der Behörde ganz frei. Derselben obliegt allerdings die Prüfung des Bauzustandes, der ein „trockener und gesundheitsunschädlicher“ sein muß. Wie wenig aber diese allgemein gehaltene Vorschrift in der Praxis den Interessen der Gesundheitspflege zu entsprechen vermochte, ergiebt sich aus der Thatsache, daß der Stadtrat von Prag im Verein mit mehreren anderen Gemeindevertretungen (die vermöge ihrer baupolizeilichen Funktionen diese Prüfung durch ihre Organe zu besorgen haben) um genauere Bestimmungen selbst nachgesucht haben; sie forderten, daß die Benutzung eines Baues nicht mehr in demselben Jahre, in welchem er begonnen wurde, erfolgen dürfe.

In dem Entwurfe der neuen Bauordnung für Prag fand diese weitgehende Forderung nicht Aufnahme. Der Termin für die Erteilung der Benutzungsbewilligung wurde bei Gebäuden bis zu einem Geschoß über dem Ebenerd mit mindestens sechs Monaten, bei mehrstöckigen aber mit mindestens neun Monaten vom Tage der Rohbaubeschau vorgeschlagen; hierzu kommt die fernere Bestimmung, daß bei Gelegenheit der Rohbaubeschau der Zeitpunkt, an welchem mit Herstellung der Verputzungsarbeiten begonnen werden darf, behördlicherseits festzusetzen wäre. Diese Postulate gehen somit weiter als jene, die v. Gruber in den „Anhaltspunkten für die Verfassung neuer Bauordnungen“ aufstellt. Dieselben verlangen (S. 140) bei Zu-, Neu- und Umbauten in der Regel einen sechsmonatlichen Termin, der bei Fertigstellung des Rohbaues im Frühjahre oder anderen daselbst angeführten Bedingungen, bei Miethäusern von drei oder mehr Geschossen auf fünf, bei Gebäuden mit geringerer Geschoßzahl auf vier ermäßigt werden kann. Eine weitere Abkürzung dieses Termines will v. Gruber

dann eintreten lassen, wenn der Verputz nachgewiesenermaßen nicht mehr als ein bis zwei Prozent Wasser enthält. Die Entwürfe einer neuen Bauordnung für Wien setzen den Termin mit vier Monaten für alle Bauführungen fest, ausgenommen Souterrainräume, für die ein sechsmonatliches Intervall zwischen Rohbaubeschau und Benutzung resp. Bewohnung eintreten soll. Wenn aber die Verputzherstellungen bis Ende Oktober nicht beendet wären, ist die Benutzungsbewilligung erst im nächsten Frühjahre zu erteilen. Diese letzte Bestimmung findet sich bereits in der Bauordnung für Graz (1883), Stadt Salzburg (1886). In Lemberg dürfen Gebäude in demselben Jahre nicht bezogen werden, in dem mit dem Baue begonnen worden ist.

Die Landesbauordnung für Steiermark stellt außer den oben erwähnten noch den weiteren Grundsatz auf, daß Neubauten, deren Rohbau im Herbste vollendet wurde, deren gänzlicher Verputz aber erst bis Ende Juli des folgenden Jahres zu stande gebracht werden konnte, nicht vor Anfang Oktober bezogen werden dürfen.

VII. Arbeiterhäuser.

Nur einzelne der vorhandenen Bauordnungen berühren den Bau von Arbeiterhäusern („Kleinhäusern"), indem sie für diese die Zulassung von Bauerleichterungen aussprechen. Wie wenig diese Zugeständnisse den Bau solcher Objekte zu begünstigen geeignet sind, geht aus den Ausführungen des Referates Seite 258 hervor. Die Bauordnungen von Wels, Linz, Urfahr und Gmunden dehnen die Verwendung von Riegelwänden bei Herstellung von Arbeiterhäusern über das sonst zulässige Maß aus. Von Wert kann dies nicht sein, weil die Erhaltungskosten solcher Konstruktionen, die infolge des dortigen Klimas besonders hohe sein werden, den nur etwas niedrigeren Gestehungspreis gegenüber massivem Mauerwerk zu nichte machen. Die Städte Wien und Prag werden auch nach Annahme der Bauordnungs-Entwürfe einer besonderen, baugesetzlich geregelten Fürsorge für Arbeiterhäuser entbehren; ein Mangel, der im Hinblick auf die große Zahl der dem Lohnarbeiterstande angehörigen Einwohner als eine empfindliche Lücke dieser Entwürfe bezeichnet werden muß.

VIII. Schlußwort.

Nicht so rückständig, als sich im wesentlichen die Baugesetze Österreichs in Bezug auf die Forderungen der Gesundheitslehre zeigten, ist das Bauwesen selbst. Die Abnahme der Verbauungsdichtigkeit vom

Stadtinnern gegen die Peripherie hat sich in großen wie in den kleineren Städten von selbst ergeben; daran mag ein gewisser naiver Sinn, ein insbesondere den Bewohnern der westlichen Provinzen eigentümlicher Hang nach einem behaglichen Dasein teilhaben. Im Zusammenhang damit sind im Umkreise aller größeren Städte Gebiete vorwiegend mit Villen und Landhäusern bebaut worden. Diese mehr zufälligen Bestrebungen in gesetzlich geregelte Bahnen zu lenken, wird in den nächsten Decennien die Aufgabe der Bauordnungen sein. An Bemühungen nach dieser Richtung fehlt es nicht; eine Reihe von Gemeinden ist an diese Arbeit durch die Aufstellung von General-Regulierungsplänen bereits herangetreten. In Wien und Prag hat man erkannt, daß die Schaffung neuer Bauordnungen Hand in Hand mit der Einteilung des Gemeindegebietes nach Gebäudegattungen, Zonen 2c., kurz mit der Schaffung des General-Regulierungs- und General-Baulinienplanes gehen muß, soll nicht eins oder das andere oder beides gleichzeitig Stückwerk bleiben. Die im vorliegenden Berichte besprochenen Entwürfe neuer Bauordnungen beider Städte haben die erfreuliche Thatsache gezeigt, daß in denselben die Forderungen der Gesundheitslehre in einer befriedigenden Weise zur Geltung gekommen sind. Auch andere Städte, wie Bielitz, Biala, Olmütz, Laibach, Teschen 2c. sind daran gegangen, General-Regulierungspläne aufzustellen; wenn hier die Neuordnung des Bauwesens noch ausständig ist, liegt der Grund hauptsächlich in der schon geschilderten vielfachen Kompetenz, welche bei Erlassung von Bauordnungen zu überwinden ist. Man möge sich aber vor einem Grundübel des bisherigen Bauordnungswesens in Zukunft hüten: der Ausdehnung von ein und derselben Bauordnung auf nicht gleichartige Geltungsgebiete.

Das Mietrecht in Deutschland.

Von

Stadtrat Dr. Flesch und Rechtsanwalt Dr. Zirndorfer
in Frankfurt a. M.

I.

Besteht überhaupt ein Zusammenhang zwischen dem *privaten Mietrecht* und der *Wohnfrage*? Die Antwort hierauf dürfte auch in der heutigen Zeit — welche den Einfluß der Privatrechtsnormen auf die Wirtschaftsverhältnisse zugiebt — vielfach verneint werden. Auf socialdemokratischer Seite ist man überhaupt geneigt, das positive Recht einfach als eine Folgeerscheinung der jeweiligen Volkswirtschaft anzusehen, und die Thatsache zu ignorieren, daß das Recht, eben weil es erzwingbar, weil seine Vorschriften von allen befolgt werden müssen, doch auch im stande ist, in das Spiel der wirtschaftlichen Faktoren bestimmend einzugreifen. Aber auch im nichtsocialdemokratischen Lager — die Grenzen haben sich allerdings in den letzten Jahren erfreulicherweise sehr verwischt — ist man vielfach geneigt, die Bedeutung des Privatrechts für die Wohnungsfrage zu übersehen. Wer die moderne Wohnungsnot in erster Linie für eine *Baufrage* erklärt, mag er sie im einzelnen als Frage des *Städtebaues*, als Frage der *Bauordnungen*, oder als Frage der *Bauweise* (Einzelhaus oder Miethaus) betrachten, der wird das bloße Mietrecht, die rechtliche Ordnung der Beziehungen zwischen Mieter, Vermieter und Mitmietern für wenig wichtig halten.

Im Gegensatz hierzu werden diejenigen, welche die Schäden unseres Wohnungswesens mehr auf privatrechtliche Momente zurückführen, — mögen sie das Privateigentum am Grund und Boden, die Wohnfrage als Teil der *Bodenreform*, oder das unvollkommene Recht des Arbeitsvertrages, die Wohnfrage als *Lohnfrage* in erster Linie verantwortlich machen — schon eher geneigt sein, die Bedeutung auch anderer privatrechtlicher Momente anzuerkennen.

Und so sind auch die Verfasser dieses Aufsatzes der Ansicht, daß, solange nicht nur die Produktion eines wirtschaftlichen Gutes, sondern auch die Verteilung desselben an die seiner Bedürfenden nach privatrechtlichen Grundsätzen erfolgt, — anders, als dies z. B. in Städten vielfach bei Bereitstellung und Lieferung des Wassers, des Gases, der

Transportgelegenheiten ꝛc. der Fall ist —, eben auch die Sätze des positiven Rechtes, auf Grund deren sich der Einzelne in den Besitz des Gutes setzen und in dessen Genuß behaupten kann, volkswirtschaftlich von größter Bedeutung sind, namentlich auch deswegen, weil das Recht, nach dem sich die Verteilung des Gutes regelt, indirekt auf die Produktion desselben einwirkt. Die Neigung zur Produktion des Gutes — hier der Wohnungen — ist stärker oder schwächer, je nach dem Recht, durch das die Verfügung über Wohnungen erlangt und begrenzt wird, d. h. dem Mietrecht.

Freilich kommt bei Verteilung der Wohnungen sofort eine Frage der Produktion der Wohnungen in Betracht, die, so offensichtlich sie auch ist, gewöhnlich nicht genügend gewürdigt wird. Die enorme Erleichterung des Verkehrs, die das 19. Jahrhundert gebracht, hat viele gleichartige wirtschaftliche Probleme — übermäßige Nachfrage nach wirtschaftlichen Gütern gegenüber zu geringem örtlichen Angebot — gelöst. Sie hat insbesondere das wichtigste hierher gehörige Problem — die Nahrungsmittelnot — beseitigt. Durch die Schnelligkeit und Billigkeit des Transportes ist hier die Möglichkeit eines Ausgleichs so lange gegeben, als irgend ein noch so entfernter Platz auf der Erde seinen Überschuß an Wirtschaftsgütern an den darbenden Ort abgeben kann. Nur die Wohnungsfrage kann durch die Verkehrserleichterung nicht gelöst werden, denn die Wohnung ist nicht transportabel. Der bei beweglichen Gütern sich leicht vollziehende Ausgleich versagt bei der Wohnung, während die durch die Verkehrssteigerung immer mehr verstärkte Beweglichkeit der Bevölkerung den Zusammenfluß großer Menschenmassen an einzelnen Orten begünstigt und dadurch die Wohnungsnot vielfach geradezu hervorruft. Hierdurch erklärt sich, warum die Geschichte früherer Zeiten uns so viel von Hungersnot, so wenig von Wohnungsnot berichtet, während die Neuzeit von Hungersnot nur ganz vereinzelt und nur in verkehrsarmen Gegenden, dagegen sehr viel Wohnungsnot, und diese gerade in verkehrsreicher Lage, kennt. Hieraus folgt auch, daß, weil und solange der Verkehr den Wohnungsmangel eines Ortes durch den Wohnungsüberfluß eines Ortes nicht ausgleichen kann, dieser Mangel nur zu heben ist durch die Produktion von Wohnungen am Ort des Mangels oder durch Verminderung der ortsanwesenden Bevölkerung bezw. durch Verhinderung des Zuzugs. Ein Zusammenhang der Wohnungsnot mit der Freizügigkeit besteht also. In einem Staatswesen, in welchem durch Fernhalten der Einwanderung nach übervölkerten, also zeitweise wohnungsarmen Orten die

Nachfrage nach Wohnungen zeitweise verringert werden könnte, und in welchem umgekehrt ein Zustrom der Bevölkerung nach Orten mit überzähligen Wohnungen angeordnet werden könnte, würde die heutige Wohnungsfrage nicht bestehen, — dafür freilich andere, nicht weniger schlimme sociale Übel. Kann aber diese Eisenbartskur gegen die Wohnungsnot nicht angewendet werden, so muß freilich die Beseitigung des socialen Mißstandes hier, anders als bei Mangel an Nahrungsmitteln Wasser, Industrieprodukten ꝛc. auf dem Wege rein lokaler Güterproduktion versucht werden, und dieser Weg wird naturgemäß schwieriger, wo die Produktion selbst erschwert ist. Das ist aber speciell bei der Wohnung insofern der Fall, als Grund und Boden nur in beschränktem Maße vorhanden ist, und selbst in diesem beschränkten Maße der Wohnungsproduktion, d. h. der Produktion billiger, für die große Masse erreichbarer Wohnungen, nicht immer nutzbar gemacht werden kann. Der größte Teil des Grund und Bodens ist im Privateigentum, und niemand kann den Privateigentümer zwingen, sein Gelände dem Wohnungsbau, geschweige denn dem Bau kleiner Wohnungen zu erschließen, wenn er selbst in seinem Privatinteresse die Sperrung des Geländes vorzieht. Während in Rom die Sperrung der Getreidezufuhr als Wucher durch die lex Julia de annona verboten war, während das preußische Landrecht dem Staate das Recht zuspricht, bei entstehendem Getreidemangel den Besitzern von Getreidevorräten einen Zwangsverkauf zu einem eventuell durch Taxatoren festzusetzenden Preis aufzuzwingen (A.L.R. I, 11, §§ 7 und 8), behandelt man noch heute die Sperrung des Baugeländes nach dem Grundsatze qui iure suo utitur, neminem laedit. Eine analoge Ausdehnung der römischen Getreidegesetze auf den „Bauplatzwucher“ würde einem Sturme der Empörung begegnen. Hat doch selbst die nach dem Oberbürgermeister von Frankfurt a. M. benannte lex Adickes, die nur eine Zwangskonsolidierung des Baugeländes erstrebte, bei ihrem ersten Erscheinen im preußischen Abgeordnetenhause seitens aller Parteien einmütige Ablehnung erfahren, während sie neuerdings auch nur als eine durch die eigenartigen Frankfurter Verhältnisse gerechtfertigte lex specialis vielleicht erscheinen darf.

Solange aber keine Möglichkeit gesetzlichen Bauzwanges in socialer Richtung existiert, wird sich der Bau kleiner Wohnungen im großen Maßstabe nicht vollziehen. Der Grundeigentümer wird sein Gelände nur erschließen, wenn er den Zeitpunkt möglichst günstiger Verwertung gekommen erachtet, der „gewerbsmäßige“ Bauunternehmer (einschließlich des bauenden Grundeigentümers) wird lieber Gebäude mit

weniger Wohnungen für „bessere", d. h. zahlungsfähige Leute aufführen, die sich leichter und gewinnreicher verwerten lassen, als Häuser mit kleinen Wohnungen, die sich nur an ein minder zahlungssicheres und nicht so stabiles Publikum vermieten und viel schwerer verkaufen lassen. Und dies namentlich in den Zeiten von Mangel an kleinen Wohnungen, der stets auch einen Mangel größerer (mittlerer) Wohnungen zur Folge hat, weil diese zum großen Teil aus Not von dem Publikum der kleinen Wohnungen besetzt werden.

Wie hier zu helfen, wie die lokale Wohnungsproduktion zu stärken ist, ob durch Beteiligung der Gemeinden selbst am Wohnungsbau (Beamtenwohnhäuser), Schaffung von Erbbaugelände, Eröffnung städtischen Baukredits, Unterstützung der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften rc., das liegt außerhalb des Planes dieser Arbeit. Fest steht, daß die Beseitigung dieser Schwierigkeiten der Wohnungsproduktion eine der ersten Aufgaben socialer Wohnungspolitik sein muß. Hier vermag die zielbewußte Thätigkeit der Gemeinden (planmäßiger Ankauf von Liegenschaften; sorgfältige Berücksichtigung der Bedürfnisse des Kleinwohnungsbaues bei Aufstellung des Alignements; Begünstigung der Benutzung städtischen Geländes durch Erbbau; Verkauf zu billigen Preisen an Genossenschaften rc.) vielleicht noch mehr als die Gesetzgebung, und die Landesgesetzgebung, nach der gegenwärtigen Verteilung der Kompetenz, immerhin noch mehr als das Reich. Man denke nur an Wohnungsrevision, Normal-Bauordnung, Gesetzgebung über Heranziehung der Anlieger zu Straßenkosten, Bauplatzsteuer rc.

Falsch würde es indessen sein, die Wohnungsfrage ausschließlich von diesem Gesichtspunkte aus zu behandeln, und die Gestaltung des Mietrechtes selbst für einflußlos zu halten. Schon der Umstand, daß die meisten Menschen, namentlich an Orten, wo die Wohnungsfrage brennend, nicht in eigenen Häusern wohnen, sondern um zu wohnen mieten müssen, dürfte jeden Socialpolitiker, der sich mit der Wohnungsfrage befaßt, veranlassen, auch dem Mietrecht seine Aufmerksamkeit zuzuwenden. Die Thatsache, daß vielfach auch da, wo Wohnungen vorhanden, dennoch eine Wohnungsfrage existiert, weil die Wohnungsbedürftigen zu arm sind, um die vorhandenen Wohnungen zu nehmen (nicht Wohnungsnot, aber Wohnungsteuerung!), zeigt, daß auch noch andere Ursachen als lediglich der Wohnungsmangel einwirken. Geht man besonders gerade dieser letzteren Erscheinung nach, so kommt man mitten in das Gebiet juristischer Erörterung. Wohnungen werden hergestellt, aber nur solche, die sich auch unter dem geltenden Rechte leicht

verwalten und leicht veräußern lassen, d. h. größere Wohnungen in Häusern, die nur für wenige Familien berechnet sind. Häuser mit kleinen Wohnungen werden nicht hergestellt, weil sie niemand zu kaufen wünscht, und es wünscht sie niemand zu kaufen, *weil das geltende Recht* dem Vermieter *deren Verwaltung nicht erleichtert*, sondern durch den allzu langsamen Mietprozeß, durch den Mangel an Bestimmungen über die Verhältnisse der Mieter zu einander, über das zulässige Maß der Vermietung und über die Pflichten des Vermieters erschwert. Namentlich der Mangel von Bestimmungen über Vermieterpflichten bewirkt, daß der rücksichtsloseste, gegen Übervölkerung, Verwahrlosung des Hauses ꝛc. gleichgültigste Vermieter das beste Geschäft macht, d. h. den Grad der Rentabilität feststellt, nach dem sich der Kapitalwert aller gleichartigen Häuser bemißt, den also jeder Hausverkäufer seiner Preisforderung zu Grunde legt und den hiernach jeder Vermieter auch gegen seine bessere Einsicht zu ergreifen gezwungen ist. Lex Adickes oder andere Maßnahmen des Verwaltungsrechts, die das vorhandene Gelände baureif machen sollen, genügen demnach nicht; mindestens handelt es sich ebensosehr darum, den Grundeigentümern speciell den Bau kleiner Wohnungen nahe zu legen. Der Hauptgrund der sie jetzt hiervon abhält, ist aber die lästige und unangenehme Verwaltung. „Verwaltung“ bedeutet aber „Vermietung“ und die Ordnung des Mietrechts ist also für die Wohnungsfrage — was namentlich in neuerer Zeit vielfach übersehen wird — vollständig gleichwertig mit der Lösung der staatsrechtlichen oder verwaltungsrechtlichen Fragen (Expropriation, Städtebau, Bauordnungen, Alignementgesetzgebung ꝛc.).

Dazu kommt, daß die Mieter die etwa vorhandenen Wohnungen vielfach gar nicht ordnungsgemäß benutzen können. Vermietet werden leere Räume. Der Mieter selbst soll sie erst zur „Wohnung“ machen, indem er sie einrichtet. Viele Mieter vermögen das nicht, weil sie die zum *Wohnen* notwendigen Mittel durch Zwangsvollstreckungen von Rechts wegen verloren oder diese Mittel, darunter die zum Wohnen unentbehrlichen Dinge freiwillig zur Beschaffung überflüssiger, zum mindesten im Verhältnis zur Wohnung überflüssiger Dinge verwendet haben. In beiden Fällen tritt die Rechtsordnung in direkte Beziehung zur Wohnungsfrage. Im ersteren Falle wäre zu erörtern, ob unser Zwangsvollstreckungsrecht, das ja im *Princip* die unentbehrliche Habe des Schuldners pfandfrei beläßt, dieses Princip mit der nötigen Konsequenz durchgeführt hat; im zweiten Fall ist zu fragen, ob nicht auch in gewisser Beziehung die unentbehrliche Habe vor dem Eigentümer selbst, d. h. vor sinnloser

Verschleuderung durch den Eigentümer zu schützen ist. Öfters tritt endlich auch der Fall ein, daß die vorhandenen Wohnungen an die vorhandenen Reflektanten nicht abgegeben werden, weil die Vermieter fürchten, solche Mieter, wenn sie einmal eingezogen sind, nicht oder nur mit Mühe und Kosten wieder los werden zu können und lieber die Wohnungen leer stehen lassen. Hier tritt ebenso wie bei der vorher erwähnten, für das mangelnde Angebot so wichtigen Abneigung der Vermögenden gegen den Erwerb von Mietshäusern nochmals die Frage nach besserem Schutz der Vermieter gegenüber dem Mieter, insbesondere die Frage nach schleunigem und billigem Mietprozeß und rascher Exekution in Erscheinung.

Hiernach kann man sehr wohl zu der Annahme kommen, daß für die Linderung der Wohnungsnot vor allem die Schärfe des Mietrechts von Einfluß ist. Ein Mietrecht, das den Eingang der Rente nicht sichert, muß notwendig zu einer Verschärfung der Wohnungsfrage führen. Andererseits darf aber die Schärfe des Mietrechts der Rechtsgleichheit zwischen Mieter und Vermieter keinen Abbruch thun. Der Mieter, der unvermögend und ohne festen Erwerb ist, ist stets, — der Mieter, der in geordneten Verhältnissen lebt, wenigstens dann — in einer thatsächlich ungünstigeren Position als der Vermieter, wenn an einem gegebenen Ort und zu einer gegebenen Zeit Wohnungsmangel herrscht. Man darf nicht, um diese zeitweise vorhandene thatsächliche Ungleichheit zu mildern, sie in eine juristisch, also dauernd festgelegte verwandeln wollen. Und die Frage, ob unser dem römischen Recht entnommenes Mietrecht diese Rechtsgleichheit überall wahrt, drängt sich umso lebhafter auf, als die Ordnung desjenigen Vertrags, den das römische Recht mit dem Mietrecht wesentlich übereinstimmend behandelt, des Arbeitsvertrages, diese Rechtsgleichheit vermissen läßt.

Daß die römische locatio conductio operarum in ihrer Anwendung auf den modernen Arbeitsvertrag Rechtsungleichheiten zu Ungunsten des locator herbeiführt, ist heute allgemein auch in der Gesetzgebung anerkannt. Der „Arbeitsvertrag" zeigt deshalb bereits seit längerer Zeit das Bestreben, sich aus dem „Dienstvertrag" als speciales Rechtsverhältnis herauszuschälen und sich in wesentlichen Teilen dem öffentlichen Recht unter Beschränkung der zivilrechtlichen Vertragsfreiheit zu unterstellen. Ist nun dasjenige, was für die locatio conductio operarum, wenigstens nach modernem Rechtsgefühl, richtig ist, für die locatio conductio rei falsch? Bedeutet der Umstand, daß das B.G.B. den „Dienstvertrag" von der „Grundstücksmiete" äußerlich geschieden hat, daß das System

des römischen Rechts irrig? daß zwischen beiden Verträgen überhaupt keine Verwandschaft existiert? Man muß diese Fragen *verneinen*, selbst wenn man kein unbedingter Anhänger des römischen Rechts ist. Wenn das römische Recht Dienstvertrag und Mietvertrag den gleichen Bestimmungen unterwirft, so geschieht dies, weil in *beiden* Verträgen der eine Kontrahent gegen Entgelt ein *Nutzungsrecht* hier an der *Person*, dort an der *Sache* eines anderen erhält, nur daß in dem einen Vertrag der locator, im anderen der conductor der Nutzungsberechtigte und der *stärkere* Teil ist. Der Arbeiter, der aus dem Erlös der „Vermietung" seiner Arbeitskraft leben muß, ist genötigt, sich anzubieten und sich den Bedingungen, die ihm gestellt werden, zu fügen. Dies folgt aus seiner Vermögenslosigkeit. Bei der Sachmiete ist umgekehrt der Vermögenslose zum Wohnen, d. h. zur „Miete" einer Wohnung gezwungen. Er muß wohnen, um zu arbeiten; er kann nicht arbeiten, ehe er wohnt. Der Wohnungsmieter bei einem wohlsituierten Hauseigentümer ist demnach ganz in der gleichen Lage, wie der Arbeitslustige, der sich einem großen Arbeitgeber gegenüber die zum Schutz seiner Arbeitskraft, seiner persönlichen Freiheit und seiner Kulturansprüche erforderlichen Bedingungen sichern will. Während nun aber der Gesetzgeber dem „Arbeiter" durch specielle Ausgestaltung des Arbeitsvertrages in der oben geschilderten Weise entgegengekommen ist, hat er auf dem Gebiete der Wohnungsfrage bisher eine gleiche Tendenz nicht bethätigt, freilich auch nicht bethätigen *können*. Denn während bei dem „Arbeitsvertrag" die Socialpolitik dem Gesetzgeber *vorgearbeitet*, ihm die Ideen gegeben hat, die er zu kodifizieren hatte, fehlte es bei dem Mietvertrag bis vor relativ wenigen Jahren an der gleichen socialpolitischen Arbeit. Erkennt man aber an, daß die Gestaltung des Mietrechts auf die Wohnfrage Einfluß übt, dann muß man in der Formulierung socialrechtlicher Forderungen behufs legislativer Kodifizierung des Mietrechts ein *aktuelles* Problem der Socialpolitik erblicken. Auch hier wie beim Arbeitsvertrag wird es sich darum handeln, die durch die *wirtschaftliche* Ungleichheit drohende Rechtsungleichheit im Wege öffentlich rechtlicher Beschränkung der Vertragsfreiheit zu verhüten, oder, wenn sie eingetreten ist, auszugleichen.

II.

Selbstverständlich aber kann gerade mit Rücksicht auf dieses Ziel ein socialpolitischen Anforderungen entsprechendes Wohnungsmietrecht nicht von vornherein bestimmte Rechte *allen* Mietern, bezw. *allen* Ver-

mietern oder gewisse Schutzmittel *ganz allgemein* beiden Kategorien verleihen. Eine solche Normierung würde in der Absicht, dem wirtschaftlich *schwachen* Mieter gegen den starken Vermieter zu helfen, auch dem starken Mieter gegenüber dem schwächeren oder auch wirtschaftlich gleich starken Vermieter Mittel in die Hand geben, die hinwiederum zu socialen Unzuträglichkeiten führen. Die gleiche Wirkung würden andrerseits *allgemeine Normen* haben, die den schwachen Vermieter gegen den starken Mieter schützen sollen. Die ganze Entwickelung drängt dazu wie bei dem Arbeitsvertrag zwischen Kleinmeistern und Fabrikbetrieb so hier zwischen „großen“ und „kleinen“ Mietverhältnissen zu unterscheiden und je nachdem besondere Normen zu schaffen. Diese Erscheinung ist nicht neu, ja älter, als selbst manche sociale Reformer zu wissen scheinen. Die Rechtsgeschichte lehrt uns, daß mit der Rezeption des römischen Rechts auch die locatio conductio operarum eingeführt wurde, daß dieses römische Institut aber Halt machte vor dem deutschen Gesinderecht, das sich bis zum heutigen Tag seine Sonderstellung zu wahren weiß. Diese Sonderstellung erscheint heute als eine Benachteiligung des Gesindes, das der Zucht der Gesindeordnungen unterliegt, dessen Pflichten zeitlich und der Art nach nicht genau begrenzt sind, das von der Krankenversicherung ausgeschlossen ist. Ursprünglich mag es sich gerade umgekehrt verhalten haben. Der freie Arbeitsvertrag, die locatio conductio operarum war nicht nur praktisch weniger wichtig — infolge der unentwickelten wirtschaftlichen Verhältnisse, des Mangels an Industrie und Handel, der auf das Zunftwesen begründeten gewerblichen Verfassung —, er war auch juristisch, namentlich nach der Seite der Arbeiterinteressen hin, weniger ausgebildet. Das Gesinderecht sicherte dem Gesinde dauernde Arbeit, Unterstützung in gesunden und kranken Tagen, Schutz im Hause des Dienstherrn. So sehr auch jetzt gerade im Gesinderecht die Wohlthat Plage geworden, damals mußte das Arbeitsverhältnis des Dienstboten gegenüber dem des freien Arbeiters als ein besseres erscheinen. Die locatio conductio *operarum* war also von Anfang an für verschiedene Arbeiter verschieden geordnet. Soll die gleiche socialrechtliche Entwickelung auch bei der locatio conductio *rei* ansetzen, die bisher insbesondere für alle Arten der Wohnraummietverträge gleichmäßige Bestimmungen hatte, so muß auch hier eine gleiche Herausschälung der besonders schutzbedürftigen Mietverhältnisse der wirtschaftlich Schwachen Platz greifen. Nur daß dies hier bedeutend schwieriger ist, als bei der Dienstmiete. *Juristisch* konnte der *Arbeitsvertrag* des modernen Rechts besser abgezweigt werden, weil wir ein gewerbliches Sonderrecht und ein Sonderrecht des Handels in

sehr scharf ausgeprägter Form (Gewerbeordnung, Handelsgesetzbuch) bereits haben; der ausgeschaltete Arbeitsvertrag konnte leichter socialpolitisch behandelt werden, weil die wirtschaftlichen Kategorien, mit denen wir es hier rechtlich zu thun haben, schärfer ausgeprägt sind. Es giebt zwar „große“ oder „reiche“ (Fabrikherren, Großkaufleute) und kleine Arbeitgeber (Kleinmeister), aber es giebt keine „großen“, „reichen“ Arbeiter, es sei denn, daß man — den Begriff Arbeiter im weitesten Sinne genommen — darunter auch die besonders gut salarierten Handlungsgehilfen höchster Klasse rechnet, die indessen das Handelsgesetzbuch auch von socialpolitischen Bestimmungen ausgenommen hat. Im großen Ganzen gehören die Arbeiter der gleichen wirtschaftlichen Klasse an. Eine sociale Gesetzgebung hat demnach — abgesehen von den eben erwähnten Bestimmungen des Handelsgesetzbuches — lediglich die Unterschiede zu berücksichtigen, die durch die Verschiedenheit im Arbeitgeberkreise entstehen. Anders im Mietrecht. Es giebt große und kleine Vermieter, große und kleine Mieter. Während bei dem Arbeitsvertrag im allgemeinen zwei Kategorien gegenüberstehen (je nach der Kategorie der Arbeitgeber „große“ oder „kleine“ Arbeitsverträge) kann man bei dem Mietverhältnis vier Kategorien (1. großer, d. h. wirtschaftlich gut stehender Vermieter, großer Mieter, 2. großer Vermieter, kleiner, d. h. wirtschaftlich schwacher Mieter, 3. kleiner Vermieter, großer Mieter, 4. kleiner Vermieter, kleiner Mieter) unterscheiden. Dabei wird eine sonst vielfach besonders genannte Gattung der Vermieter absichtlich unbeachtet gelassen, nämlich der verschuldete (große oder kleine) Vermieter, der lediglich Verwalter seiner Hypothekengläubiger ist, ebenso wie bei der socialrechtlichen Behandlung des Arbeitsvertrags der verschuldete Arbeitgeber. Nicht als ob die Wissenschaft hier achtlos vorüber zu gehen habe, weil es sich um ungesunde Verhältnisse handle, deren Aufzehrung nicht durch socialpolitische Maßnahmen gestört werden solle. Der verschuldete Arbeitgeber, der sich durch Lohndrückerei, Beschäftigung minderwertiger Arbeiter 2c. wirtschaftlich zu halten sucht, und der überschuldete Hauseigentümer, der die Mieter soviel wie nur möglich auszubeuten sucht, machen von den Vorteilen, welche die thatsächliche Innehabung der Arbeitsgelegenheit oder des Hauses gewährt, den rücksichtslosesten Gebrauch; aber ihre juristische Position selbst ist keine andere als die der anderen Arbeitgeber oder Vermieter, die sich in geordneten Verhältnissen befinden. Ihre ökonomisch schlimme Lage bewirkt nur, daß das wohlverstandene eigene Interesse, das andere sonst vom allzu schroffen Mißbrauch der ihnen zustehenden Rechte zurückhält, bei ihnen versagt.

Sie beweisen die Notwendigkeit gesetzlicher Begrenzung dieser Rechte; aber die Art der Begrenzung braucht für sie keine besondere zu sein.

Worauf es ankommt, ist, daß ein Vermieter, dem nichts daran liegt, ob seine Wohnungen einmal vorübergehend leer stehen, und ein Arbeitgeber, dem nichts darauf ankommt, ob ein bestimmter Arbeiter bei ihm arbeitet oder nicht, beim Abschluß des Vertrages dem Mietlustigen oder Arbeitswilligen als die Stärkeren, Übermächtigen gegenüberstehen. Das Recht, welches ihren Vertrag ordnet, muß, wenn es Gleichheit schaffen und nicht die thatsächlich vorhandene Ungleichheit rechtlich sanktionieren will, dieser Verschiedenheit der ökonomischen Position Rechnung tragen; es ist gerecht nur, wenn es ausgleicht, nicht, wenn es dem ökonomisch Übermächtigen dieselben Befugnisse verleiht, deren der Schwache zu seinem Schutz nicht entbehren kann.

Bei dem Mietvertrag darf dieses Moment sogar noch weniger übersehen werden als bei dem Arbeitsvertrag, denn beim Mietvertrag können die Korrektive, die sich für den Arbeitsvertrag — nicht contra aber zunächst fast gänzlich praeter legem — entwickelt haben, kaum wirksam werden. Diese Korrektive sind die Vereinigungen der Arbeiter und Unternehmer zu Verbänden behufs Wahrung ihrer besonderen Interessen, ferner die durch das Bestehen solcher Verbände ermöglichten Normaltarife und Arbeitsordnungen, endlich die Tarifverträge und Kollektivverträge. Die Arbeiter und die Arbeitgeber vereinigen sich zu großen Gruppen, diese Gruppen vereinbaren untereinander Bedingungen, die nicht nur für die zur Zeit bestehenden, sondern auch für solche Arbeitsverträge angewandt werden sollen, die seitens der in den Gruppen vertretenen Individuen während der Geltung des Tarifvertrags geschlossen werden sollen. Die Koalition giebt den Arbeitern die Macht, ihre Interessen im Arbeitsvertrag zur Geltung zu bringen, und sichert zugleich den Arbeitgeber bis zu einem gewissen Grade gegen die Schmutzkonkurrenz derjenigen Gewerbsgenossen, die durch billige Löhne, Heranziehung ungelernter Arbeiter rc. ihr Geschäft zu machen wissen.

Das Zustandekommen solcher gemeinsamer Festsetzungen, seien es einseitig von einer Partei ausgehende oder vereinbarte bezw. auf Kollektivverträgen begründete, setzt aber ein lebhaftes Gefühl der Zusammengehörigkeit voraus. Dies Gefühl ist bei den Arbeitern, den Großunternehmern und den Handwerkern vorhanden und führt zur Begründung der Gewerkschaften, Industriellenverbände, Zünfte rc. Unter den Mietern und den Hauseigentümern fehlt es fast gänzlich, kann sich auch hier nicht in gleichem Maße entwickeln, weil das Mietverhältnis nicht in

gleichem Maße den ganzen Menschen erfaßt wie das Arbeitsverhältnis, und weil die Interessen der Mieter wie des Hauseigentümers örtlich, zeitlich, und je nach den übrigen Verhältnissen der Einzelnen verschieden sind. Die Grundbesitzer-Vereine und die Mieter-Vereine können daher die Wohnungsfrage und das Mietrecht weit weniger beeinflussen, als die Gewerkschaften und berufsgenossenschaftlichen Verbände das Arbeitsrecht. Ja, während in den Berufsgenossenschaften naturgemäß die größeren Industriellen mit ihrem Einfluß vorwiegen und dadurch vielfach diejenigen Beschlüsse herbeiführen werden, welche den Arbeitern — wenigstens soweit die Lohnhöhe in Frage steht — am meisten entgegenkommen, werden in den Hausbesitzer-Vereinen die gutsituierten Hauseigentümer in der Regel fehlen. Ihr Hausbesitz ist nur ein Teil ihres Vermögens; sie haben kein Interesse daran, gerade das Einkommen hieraus besonders zu steigern. Das Übergewicht werden also vielfach gerade die rücksichtslosesten, zur Ausbeutung ihrer Position fest entschlossenen Vermieter oder diejenigen selbst notleidenden, wirtschaftlich schwachen Existenzen haben, die den Mietern nicht entgegenkommen wollen, weil sie es nicht können.

Freiwillige Selbstbeschränkungen, wie sie sich humane Arbeitgeber, die unsere Zeit verstehen, selbst durch ihre Arbeitsordnungen[1] auferlegen, kommen zwar auch in einzelnen Mietverträgen namentlich mancher gemeinnützigen Baugesellschaften vor. Aber freiwillige Zugeständnisse, die zudem noch nicht einmal die bedingte Autorität haben, welche die Gewerbeordnung den Arbeitsordnungen größerer Unternehmungen verleiht, können die jetzt fast gänzlich fehlenden gesetzlichen Sicherungen der kleinen Mieter nicht ersetzen.

Gerade für das Mietrecht ist also die Ergänzung durch das Gesetz, die Bestimmung der Minimalleistung, die der Vermieter machen muß, und der Minimalanforderungen, die der Mieter gegen jeden Mitmieter hat, besonders erforderlich. Diese Bestimmung muß der Natur der Sache nach der sogenannten Übereinkunft der Parteien entzogen und deswegen ausschließlich unter den Schutz des öffentlichen Rechts gestellt sein;

[1] Als Beispiel einer geradezu mustergültigen Arbeitsordnung — weitaus der besten, die uns bekannt ist — sei die der Carl Zeiß-Stiftung in Jena genannt. Als Beispiel eines Versuchs, die Mieter zur Mitwirkung bei der Entscheidung von Streitigkeiten unter den Mitmietern heranzuziehen, mögen hier (s. Anhang) die Bestimmungen über die Mieterausschüsse Platz finden, welche die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen zu Frankfurt a. M., die z. Z. etwa 540 Wohnungen, in vier großen Baublocks, verwaltet, erlassen hat. Allerdings sind weder die Zeiß-Stiftung noch die genannte Aktiengesellschaft reine Erwerbsunternehmungen.

denn sie hat nicht Rechte oder Interessen des Hauseigentümers oder Mieters, sondern — ganz analog den sogenannten Arbeiterschutzgesetzen — das Staatswohl im Auge. Das Staatswohl leidet darunter, wenn den Unbemittelten der Genuß der Wohnung, der einzig möglichen Unterlage des Familienlebens, verkümmert wird. Solche Minimalanforderungen an Wohnräume und Minimalsicherungen der kleinen Mieter gehören nicht ins B.G.B., sondern ins öffentliche Recht, können aber ebensowohl durch Staatsgesetz als durch Reichsgesetz (Reichswohnungsgesetz) erlassen werden.

III.

Zur Zeit freilich entbehren wir derartiger Sicherungen der kleinen Mieter fast ganz. Speciell das B.G.B. unterscheidet kaum die Miete von Wohnungen und die von anderen Gegenständen. Es behandelt in § 535 ff. die Wohnungsmiete, d. h. die Miete von Wohnräumen überhaupt, nur nebensächlich, es spricht vornehmlich von der Grundstücksmiete. Erst der letzte Paragraph des Titels „Miete" (§ 580) bestimmt, daß die Vorschriften über die Miete von Grundstücken auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen gelten. Allerdings ist an einzelnen Stellen (z. B. §§ 544, 570) von der „Wohnung" die Rede, und unleugbar hat bei manchen Bestimmungen, obwohl von der „gemieteten Sache" oder dem „Grundstück" gesprochen wird, die Wohnungsmiete doch in erster Linie vorgeschwebt. Indessen geht infolge der primären Behandlung der Grundstücksmiete das Gesetzbuch stets von dem Gesichtspunkt aus, daß nur ein Mieter existiert. Der bei der Wohnungsmiete gewöhnliche, bei der Grundstücksmiete dagegen exceptionelle Fall einer Mehrheit von Mietern, die alle ihren Specialmietvertrag mit demselben Vermieter und bezüglich desselben Grundstücks haben, hat im B.G.B. keine Berücksichtigung gefunden. Gerade hier liegen aber Mißstände vor, die hauptsächlich durch die privatrechtliche Gesetzgebung zu beseitigen sind und die namentlich bei den wirtschaftlich schwächeren Mietern hervortreten. Daß die kleinen Mieter in viel größerer Zahl zusammenwohnen, als die reichen Mieter bedarf keiner Ausführung. Daß dies namentlich in Großstädten (Mietkasernen) der Fall, ist Thatsache. Entstehen schon dadurch mehr Berührungspunkte der Hausbewohner (Mieter) unter sich, so tritt noch eine erhebliche und vom juristischen Gesichtspunkte (mit Rücksicht auf die häufigen Streitigkeiten) wichtigere Vermehrung dieser Berührungspunkte dadurch ein, daß gerade in den Wohnungen kleiner Mieter die Zahl der gemeinschaftlichen Räume

(Trockenboden, Waschküche, gemeinsamer Hausflur) größer ist, und zwar sind dies gerade solche Räume, die im Haushalt des kleinen Mannes eine wesentliche Rolle spielen. Im Interesse der Gesundheit, der Sittlichkeit müßte ein Wohnungsgesetz wohl die Gemeinschaftlichkeit einzelner Räume (z. B. gemeinsamer Aborte) verbieten, aber immerhin bleiben gemeinsame Räume, die nicht ausschließbar sind. Der gegenwärtige Stand der Gesetzgebung ist der, daß kein Mieter gegen den anderen (Mitmieter) Rechte oder Pflichten hat, überhaupt zu ihm in rechtlichen Beziehungen steht. Der verletzte Mieter hat nicht das Recht, gegen den verletzenden Mieter vorzugehen, er muß sich vielmehr an den Vermieter halten, der seinerseits auf den verletzenden Mieter regredieren muß. Wohl mag gegenüber dem römischen Recht dadurch etwas geändert sein, daß der Mieter jetzt Besitzrecht hat (§ 868, B.G.B.). Kraft desselben mag er Besitzstörungen seitens anderer, auch der Hausbewohner, abwehren können, aber nur, wenn solche auf verbotener Eigenmacht beruhen (§ 862, B.G.B.). Der Besitzschutz versagt bei Rechtskollisionen. Wo es sich um gemeinschaftliche Benutzung gewisser Hausräume handelt, würde noch eher mit den Vorschriften über die Gemeinschaft (B.G.B., § 741 ff.) zu helfen sein. Treten die Rechtskollisionen aber bei anderer Gelegenheit auf (Störung des Mieters durch geräuschvolles Verhalten der Hausbewohners, übermäßiges Klavierspiel, lautes Singen 2c.), so bleibt dem Mieter nur der Weg zum Hausherrn.

Ein solcher Zustand führt Mißstände, Benachteiligung des wirtschaftlich schwächeren Teiles herbei, denn der Vermieter ist kein Richter. Er entscheidet nicht, sondern muß eventuell selbst die Hilfe des Gerichtes anrufen; er muß nicht wie der Richter nach objektiven Grundsätzen verfahren, sondern er kann und wird sich von seinen Interessen leiten lassen. Will er den ihm persönlich nahestehenden oder pekuniär ihm wichtigeren Mieter seine Rechtsverletzung nachsehen, so kann er es thun, wenn dabei auch die Rechte anderer Mieter, die dem Herzen oder dem Geldbeutel des Vermieters nicht so nahe stehen, zu kurz kommen. Zwar ist er der Klage des benachteiligten Mieters ausgesetzt, allein die Gefahr ist nicht groß, da der letztere nur in dringenden Fällen sich dazu entschließen kann.

So bedeutet das Fehlen jeder Rechtsbeziehung zwischen Mitmietern einen Spielraum für die Willkür des Vermieters auf Kosten des schwächeren Teiles bezw. auf Kosten desjenigen Mieters, an dem ihm am wenigsten gelegen ist, d. h. der geringere Miete zahlt, größere Familie hat 2c.

Es wäre falsch, die hieraus entstehenden Nachteile gering zu schätzen. Der kleine Mann, der eine billige Wohnung gefunden, hat zur Zeit

kaum ein Mittel, um sich zu schützen, wenn der Vermieter in die Nebenwohnung Prostituierte einläßt, geräuschvolle oder ungesunde Gewerbebetriebe installiert rc. Er kann nicht ausziehen, weil er die Umzugskosten scheut, weil er fürchten muß, keine andere Wohnung zu finden, weil schließlich auch der Ausgang des Prozesses immer ungewiß bleibt, und er kann ohne die schwersten Nachteile für sich und die Seinen nicht wohnen bleiben. Und gerade weil er den Wohnungswechsel fürchten muß, wird ihm nicht einmal die Gewährung größerer privatrechtlicher Ansprüche gegen die Nebenmieter viel helfen. Er müßte ja fürchten, daß der Hauseigentümer, um den Nebenmieter zu schützen, ihm einfach die Wohnung aufkündigt!

Hier zeigt sich also, daß das Mietrecht notwendig einer öffentlich rechtlichen Ergänzung bedarf, welche die Befugnisse, die der Eigentümer bei der Vermietung seiner Wohnräume hat, in einer Art feststellt und umgrenzt, daß dadurch die Rechte jedes einzelnen, mit dem er Mietverträge abschließt, gesichert sind, auch unabhängig vom privatrechtlichen Inhalt des Mietvertrags. Die Arbeiterschutzgesetze, durch welche heute die locatio conductio operarum begleitet und ergänzt wird und die ja auch heute schon zum wesentlichen Teil Vorschriften über den Zustand des Arbeitslokals enthalten (Fabrikinspektion rc.), wiederholen sich bei der Wohnungsmiete als die Gesetze über Wohnungsrevision, Wohnungskontrolle rc., deren Notwendigkeit in neuerer Zeit ja wohl allgemein anerkannt wird. Sie würden besser als privatrechtliche Vorschriften den Mieter gegen die Mitmieter schützen, zugleich aber auch dem Vermieter die Verwaltung des Hauses wesentlich erleichtern und dadurch den Besitz von Häusern mit kleinen Wohnungen weniger lästig machen, die Abneigung gegen die Herstellung solcher Häuser mildern.

Zur Zeit freilich beschränkt sich das Mietrecht des B.G.B. darauf, neben dem Erfüllungsanspruch in Fällen besonders empfindlicher Verletzung der Vertragspflicht ein Kündigungsrecht ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu geben. Im Gegensatz zu den analogen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (§ 70) reicht aber hierzu nicht ein „wichtiger Grund" nach Ermessen des Richters aus, sondern die Fälle fristloser Kündigung sind ähnlich der Gewerbeordnung erschöpfend aufgezählt. Systematisch unterscheidet sich das B.G.B. von beiden genannten Reichsgesetzen dadurch, daß die Fälle der fristlosen Kündigung nicht als Ausnahmen der regulären Kündigung (§ 565) bezeichnet, sondern an die einzelnen Verpflichtungen angeschlossen sind. Die in Betracht kommenden Fälle sind folgende:

I. Kündigungsrecht des Mieters:

a) bei nicht rechtzeitiger Gewährung oder Entziehung des vertragsmäßigen Gebrauchs (§ 542);

b) bei gesundheitsschädlichem Zustand der Wohnung (§ 544);

II. Kündigungsrecht des Vermieters:

a) bei vertragswidrigem Gebrauch des Mietobjektes (§ 553);

b) bei Rückstand mit zwei Mietraten (§ 554).

In den Fällen Ia und IIa gilt der Grundsatz minima non curat praetor. Außerdem ist die Kündigung in diesen Fällen insofern nicht ganz fristlos, als im Falle des § 542 Abmahnung und Setzung einer „angemessenen" Frist, im Falle des § 553 Abmahnung und Fortsetzung der Vertragswidrigkeit der Kündigung vorausgehen müssen. Zu beachten ist ferner, daß bei vertragsmäßigem (§ 542) wie bei vertragswidrigem Gebrauch nicht bloß auf ausdrückliche Vertragsbestimmungen, sondern auf die stillschweigenden, als selbstverständlich zu betrachtenden Bedingungen Rücksicht zu nehmen ist (B.G.B. § 157).

Das richterliche Ermessen hat hier weiten Spielraum und es ist dies auch bei der ganzen Art des Rechtsverhältnisses nicht zu vermeiden. Freilich lenkt sich aber hier ganz von selbst die Aufmerksamkeit auf dieselbe Frage, die auch für den Arbeitsvertrag so wichtig ist, die Frage nach der Besetzung der Gerichte. Mietstreitigkeiten und Lohnstreitigkeiten sind „Bagatellsachen" im eigentlichsten Sinne, wenn man den direkten Streitgegenstand betrachtet, oder die Höhe der Objekte mit den Summen vergleicht, welche im Leben der Vermögenden, im Großhandel und an der Börse eine Rolle spielen. Richter, die aus den vermögenden Kreisen stammen, d. h. bei der Art der Vorbildung unserer Juristen neun Zehntel aller Richter, können diesen kleinen und kleinlichen Dingen kaum die Würdigung entgegenbringen, wie diejenigen Personen, für welche ein Wochenlohn oder der Zustand des Herdes in der Wohnung, die Einräumung oder Verweigerung einer kleinen Mansarde rc. Lebensfragen sind. Die Arbeiter haben denn auch durchgesetzt, daß sie in den Gerichten, die über ihre Lohnansprüche entscheiden, Sitz und Stimme haben; die Forderung, daß auch hier Analogie walten müsse, daß den Gewerbegerichten Mietschiedsgerichte an die Seite gesetzt werden, oder daß die Gewerbegerichte selbst über die kleinen Mietstreitigkeiten urteilen, drängt sich fast von selbst auf. Alle Momente, die dafür sprechen, daß die Gerichtsverfassung sich den thatsächlichen Verhältnissen im gewerblichen

Arbeitsvertrag besser anpasse, kommen auch für den Mietvertrag zur Anwendung, dessen Gegenstand kleine Wohnungen bilden.

Im Vergleich zu den bisher erörterten Punkten hat die früher so umstrittene Beseitigung des Satzes, „Kauf bricht Miete“ geringe Bedeutung. Dieser Satz, der übrigens noch jetzt, im Falle des Zwangsverkaufs und des Konkurses, fortlebt, berührt die Mieter teurer und großer Wohnungen relativ wenig; denn guten Mietern kündigt man nicht leicht. Und seine Beseitigung berührt die Mieter kleiner, d. h. billiger Wohnungen fast gar nicht; denn diese standen und stehen fast durchweg auf monatliche Kündigung.

Dagegen verdient noch Erwähnung die specielle Gestaltung, die das Vermieterpfandrecht im B.G.B. gefunden hat. Die Beseitigung des Kahlpfändungsrechts (§ 559) ist nunmehr reichsgesetzlich ausgesprochen. Beachtenswert ist § 572, der dem Mieter das Recht verleiht, jede einzelne Sache aus dem Pfandnexus durch Sicherheitsleistung auszulösen, ebenso § 559, der das Pfandrecht für künftige Entschädigungsforderungen und für spätere Mietzinsen als die laufenden und die des folgenden Jahres ausschließt, und endlich § 560, der Entfernungen der Pfandstücke im regelmäßigen Geschäftsbetrieb und auch sonst bei genügender Sicherheit der zurückbleibenden Sachen gestattet. Andererseits ist dem Vermieter ein erweiterter Schutz dadurch gegeben, daß eine gegen Wissen oder Willen erfolgte Entfernung das Pfandrecht nicht beseitigt (Verjährung 1 Monat, § 561, Abs. 2) und daß ihm ein Recht der Selbsthilfe gegen widerrechtliche Entfernung, insbesondere eine selbsthilfliche Inbesitznahme gestattet ist.

IV.

Die Beseitigung des Kahlpfändungsrechts mag gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nur vereinzelt etwas Neues bedeuten. Sie gewinnt aber dadurch erhöhte Bedeutung, daß nunmehr in der Civilprozeßordnung der Kreis der dem Pfandrecht nicht unterworfenen Sachen erweitert ist. Das Kahlpfändungsrecht gab dem Mietgläubiger einen gehässigen Vorzug vor allen anderen Gläubigern; die jetzige Civilprozeßordnung schützt alle Schuldner, auch den Mietschuldner, im Besitz dessen, was namentlich zum „Wohnen“ unentbehrlich ist. Der § 811 der Civilprozeßordnung — der frühere § 715 — ist zwar nicht vollständig den Weg gegangen, der ihm seiner Zeit durch die Kommission des Vereins für Armenpflege (vergl. Schriften dieses Vereins, Heft 10 und 11) gewiesen war. Indessen

dürfte der Unterschied im wesentlichen redaktionell sein, indem der vom Stadtrat Flesch redigirte Entwurf des Vereins für Armenpflege im engeren Anschluß an das Vorbild der nordamerikanischen exemption laws positive Specialbestimmungen vorschlug, die Civilprozeßordnung dagegen enger gefaßt ist. Hierzu tritt jedoch weiter der neu eingefügte § 812 (715a): „Gegenstände, welche zum gewöhnlichen Hausrate gehören und im Haushalte des Schuldners gebraucht werden, sollen nicht gepfändet werden, wenn ohne weiteres ersichtlich ist, daß durch deren Verwertung nur ein Erlös erzielt werden würde, welcher zu dem Werte außer allem Verhältnis steht." Allerdings ist diese Bestimmung nicht einwandsfrei gefaßt. Fehlerhaft ist — zunächst ganz abgesehen von dem hier ganz vagen Begriff des „Wertes" der Pfandgegenstände (Tauschwert? oder Gebrauchswert für den Schuldner?) — die instruktionelle Fassung („sollen nicht gepfändet werden"), die es sogar zweifelhaft macht, ob der Schlußsatz des § 559 B.G.B., der von dem Vermieterpfandrecht die der „Pfändung nicht unterworfenen Sachen" ausschließt, den § 812 der Civilprozeßordnung in sich begreift. Dies ist namentlich um deswillen zweifelhaft, weil der § 811 der Civilprozeßordnung die gleiche Wortfassung wie der § 559 des B.G.B. hat. Fehlerhaft ist ferner die Einschränkung „auf Hausratgegenstände, welche im Haushalt des Schuldners gebraucht werden", insofern, als man dadurch Gegenstände wenigstens ausschließen kann, die nicht direkt zu einem eigentlichen Gebrauch bestimmt sind, sondern dazu dienen, die Wohnung wohnlicher zu machen (minderwertige Bilder 2c.). Endlich aber ist die Inbezugsetzung der „Verwertung" (d. h. Zwangsversteigerung) zu dem „Werte" höchst bedenklich, wenn unter dem letzteren Ausdruck der objektive Sachwert zu verstehen ist. Ja, die Gefahr ist nicht abzuleugnen, daß dann die Bestimmung illusorisch wird. Der objektive Sachwert oder richtiger der Tauschwert — in Geld ausgedrückt: der Preis — ist häufig so gering, daß von einem „außer allem Verhältnisse stehen" zur Verwertung durch den Gerichtsvollzieher nicht gesprochen werden kann, und noch häufiger ist eine solche Differenz nicht „ohne weiteres" festzustellen. An Stelle des objektiven Wertes muß hier der subjektive Wert für den schuldnerischen Haushalt treten, bei Gebrauchsgegenständen der Gebrauchswert, der sich dadurch kund giebt, daß dem Schuldner der betreffende Gegenstand trotz Alter, trotz Abnutzung gleich einem neuen Gegenstand derselben Art dient, daß der Schuldner, wenn ihm der alte, abgenutzte Gebrauchsgegenstand weggenommen und für einen Spottpreis — der immerhin dem objektiven Werte entsprechen mag — verkauft wird, um mehr als diesen Wert ge-

schädigt wird, weil er sich einen Ersatz beschaffen muß, der ihn mehr kostet, als der alte Gegenstand wert war. Bei Gegenständen, die nicht rein fungibler Art — Waren — sind, müßte also der entsprechende subjektive Wert an die Stelle treten. Wird z. B. ein Kanapee, eine Uhr, ein Armstuhl gepfändet, so mag der Steigerlös dem marktgängigen Wert, den die Sache zur Zeit hat, gleich oder nahe kommen. Aber der Schuldner wird doch schwer geschädigt sein; denn für ihn war das alte Möbelstück so gut wie ein neues, und der Wiederersatz durch Ankauf des neuen kostet ihn das Vielfache des Betrags, der durch die Versteigerung von seiner Schuld getilgt ward. Er schuldete 10; Steigerlös und Tauschwert des alten Möbels war 5; aber die Neuanschaffung würde ihn 15—20 kosten! Zuzugeben ist, daß eine humane, dem Zweck des Gesetzes entsprechende Auslegung mit diesen Anständen vielleicht bis zu einem gewissen Grade fertig werden kann; da aber die erste entscheidende Instanz in Zwangsvollstreckungssachen der Gerichtsvollzieher, bei der Miete der Vermieter ist, so ist — namentlich im letzteren Falle — eine derartige Interpretation nicht wahrscheinlich. Im besten Falle sieht sich der Schuldner zum Anrufen des Gerichts genötigt, ist also von vornherein in die gerade für ihn empfindliche Rolle des Verletzten gedrängt. Wünschenswert wäre hier eine Bestimmung, die überhaupt der Vermögensverschleuderung der zum Wohnlichmachen der Wohnung gehörigen Gegenstände — der Gebrauchsgegenstände im weiteren Sinne — im Wege der Zwangsvollstreckung entgegentritt, d. h. eine Bestimmung, die alle diejenigen Sachen der Pfändung nicht unterwirft, welche im Verwertungsfalle dem Gläubiger nur einen verhältnismäßig geringfügigen Gewinn einbringen, dem Schuldner gleichzeitig einen unverhältnismäßig großen Nachteil — und zwar nicht bloß Vermögensnachteil — zufügen.

In dem von Stadtrat Dr. Flesch 1888 dem Verein für Armenpflege und Wohlthätigkeit erstatteten Gutachten (Vereinsschriften Heft 6 S. 161) über die Wohnungsnot vom Standpunkt der Armenpflege — der ersten litterarischen Arbeit, welche die Wohnungsfrage auch auf die Ausstattung des zum Wohnen bestimmten Raumes bezog, also die Exekutionsgesetze mit der Wohnungsnot in Verbindung brachte — hatte der Verfasser vorgeschlagen, daß außer den absolut pfandfreien Gegenständen noch gewisse Dinge — geschützte Gegenstände — bezeichnet werden müßten, die der Zwangsvollstreckung zwar ausgesetzt, aber dem Steigerer erst zugeschlagen werden dürfen,

> wenn der dem Gläubiger zu gute kommende Steigerlös in einem gewissen Verhältnis stünde zu dem Betrag, den der Schuldner für ihren Erwerb bezw. Wiedererwerb aufwenden müßte.

Man geht vielleicht nicht irre, wenn man diesen Vorschlag als das Urbild des jetzigen § 812 C.Pr.O. betrachtet, und man wird zugeben müssen, daß es richtiger war, den Steigerlös zu dem Betrag, den die Anschaffung eines gleichartigen Gegenstandes erfordern würde, in Beziehung zu setzen, als zu dem unbestimmten Begriff des „Wertes“. Noch richtiger wäre es freilich, sich direkt den Vorschriften anzuschließen, die sich in Nordamerika so gut bewährt haben. Die exemption laws, die nunmehr in der vorzüglichen Sammlung der labor laws of the United states[1] jedem Interessenten leicht zugänglich sind, verzichten auf die immerhin umständliche Ausscheidung einzelner Gegenstände wegen geringen Steigerlöses, und geben dafür bei den wichtigeren Kategorien der pfandfreien Gegenstände generell dem Schuldner das Recht, sich Dinge, die er für sich und die Seinen notwendig erachtet, bis zu einem gewissen Wertbetrag zurückzubehalten. So werden z. B. in Newyork (Gesetz von 1891 Seite 1390) außer den sehr genau, viel ausführlicher als in unserem § 811 specialisierten pfandfreien Möbeln, Büchern, Werkzeugen, Haustieren, Hausgeräten u. s. w. noch freigegeben für jede Person, die einen Haushalt führt oder eine Familie hat, für die sie sorgt, zusätzlich zu den erwähnten Einzelbefreiungen

> Werkzeuge und Zugtiere, Geräte, Möbel und Bücher nicht über den Wert von 250 Dollars.

Bei derartiger Bemessung des Grundstocks an Gegenständen, die zur Führung eines Haushalts erforderlich scheinen, kann von künstlichem Schutz einzelner Möbelstücke wohl abgesehen werden. Im übrigen enthalten wir uns ausführlicher Angaben über die exemption laws, und bemerken nur, daß in den Schriften des Vereins für Armenpflege, Heft 6 Seite 164 der authentische Wortlaut eines derselben (für den Staat New-Jersey) vollständig abgedruckt ist.

V.

Würde auf diese Weise wenigstens der Zwangsvollstreckung gegenüber einer Vermögensverschleuderung, speciell auch einer Verschleuderung der zum „Wohnen“, d. h. zum Wohnlichmachen der Wohnung unentbehrlichen Gegenstände vorgebeugt, so wären dann weiter entsprechende Bestimmungen nötig, welche auch dem leichtfertigen **Mieter** die Ver-

[1] Herausgegeben von Carroll D. Wright, Commissioner of labor. 2. Ausgabe; 1383 Seiten, Washington; government printing office. Vergl. über sie auch Seymour D. Thompson: a treatise on homestead and exemption. San Francisco, Bancroft 1886; 817 Seiten.

schleuderung der zum Wohnen im obigen Sinne unentbehrlichen Gegenstände unmöglich machen bezw. erschweren. Hierbei ist insbesondere an den Fall gedacht, daß ein Familienteil regellos lebt und die für die Familienwohnung notwendigen Gegenstände fortschafft. Das kann die Frau sein, meist aber kommt hier der Mann in Betracht sowohl mit Rücksicht auf die überwiegende Zahl der Fälle, dann aber auch deswegen, weil er überwiegend der stärkere Teil ist. In socialrechtlicher Beziehung kommt nur der Mann in Betracht, da das eheliche Güterrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs — und zwar sowohl das gesetzliche Güterrecht wie die im Bürgerlichen Gesetzbuch geordneten vertragsmäßigen Güterstände — wohl dem Manne genügende Rechte gegenüber der verschwendenden Frau, nicht aber umgekehrt giebt. Das gesetzliche Güterrecht der Verwaltungsgemeinschaft (B.G.B. §§ 1363—1426) giebt der Frau nur hinsichtlich ihres Vorbehaltsguts weitgehende Rechte, hinsichtlich des eingebrachten Gutes hat sie bloß beschränkte, hinsichtlich des Mannesvermögens überhaupt keine Befugnisse. Der Mann kann über Geld und andere verbrauchbare Sachen der Frau verfügen (§ 1376). Er soll dies zwar nur thun zum Zwecke ordnungsmäßiger Verwaltung des eingebrachten Gutes (§ 1377), aber die Frau hat nur das Recht, Sicherheitsleistung zu verlangen, wenn durch das Verhalten des Mannes die Besorgnis begründet wird, daß die Rechte der Frau in einer das eingebrachte Gut erheblich gefährdenden Weise verletzt werden, oder wenn die der Frau aus der Verwaltung und Nutznießung des Mannes zustehenden Ansprüche auf Ersatz des Wertes verbrauchbarer Sachen erheblich gefährdet sind. Unter den gleichen Voraussetzungen kann die Frau auf Aufhebung der Verwaltung und Nutznießung klagen (§ 1418). Daß durch derartige Vorschriften einer Verschleuderung der zum „Wohnen" (d. h. zum „Wohnlich-wohnen") nötigen Mobilien durch den Mann bei kleinen Mietern nicht vorgebeugt wird, daß namentlich die Frau dagegen nicht wirksam auftreten kann, ist klar. Die „Sicherheitsleistung" ist illusorisch, die Klage auf Aufhebung der Verwaltung des Mannes, schon weil sie einen Prozeß bedingt (was übrigens bei dem Verlangen auf Sicherheitsleistung ebenmäßig der Fall), mißlich, und beide Mittel kommen, nachdem das Unglück bereits geschehen. Die „erhebliche" Gefährdung muß dem Richter nachgewiesen werden, sie kann nur nachgewiesen werden aus den Handlungen des Mannes, die zu verhüten Aufgabe socialer Rechtspolitik ist. Immer sind aber die hier der Frau zu Gebote stehenden Rechtsbehelfe an die Voraussetzung geknüpft, daß es sich um Einbringen der Frau handelt. Die Verschleude-

rung des Mannesvermögens kann von der Frau rechtlich nicht gehindert werden, auch nicht nach Aufhebung der Verwaltung und dem dann eintretenden System der Gütertrennung.

Die im Bürgerlichen Gesetzbuch selbst geordneten vertragsmäßigen Güterstände (§§ 1432 bezw. 1437—1557) haben alle das Gemeinsame, daß sie Gesamtgut (beiden Ehegatten gemeinschaftlich) kennen. Bei der allgemeinen Gütergemeinschaft ist es regelmäßig das gesamte Vermögen beider Ehegatten, bei der Errungenschaftsgemeinschaft der Eheerwerb, bei der Fahrnisgemeinschaft Eheerwerb und bewegliches Vermögen. Die Frau ist hier überall hinsichtlich dieses gemeinsamen Vermögens noch ungünstiger gestellt, wie bei dem gesetzlichen Güterrecht hinsichtlich des eingebrachten Gutes. Das Gesamtgut (bei allgemeiner Gütergemeinschaft) unterliegt der Verwaltung des Mannes (§ 1443). Der Mann bedarf der Einwilligung der Frau nur zu einem Rechtsgeschäft, durch das er sich zu einer Verfügung über das Gesamtgut im ganzen verpflichtet, (§ 1444), zur Verfügung über ein Gesamtgrundstück (§ 1445), zu einer Schenkung aus dem Gesamtgut (§ 1446). Der Mann ist der Frau für die Verwaltung des Gesamtguts nicht verantwortlich (§ 1456) und nur dann ersatzpflichtig bei absichtlich zum Nachteil der Frau herbeigeführten Minderung oder Versäumung der Zustimmung der Frau in den erwähnten gesetzlich vorgeschriebenen Fällen. Bei erheblicher Gefährdung hat die Frau hier nur das Recht, auf Aufhebung der Gemeinschaft zu klagen (§ 1468). Bei der Errungenschaftsgemeinschaft (§ 1519 ff.) steht das eingebrachte Gut der Frau genau wie bei dem gesetzlichen Güterrecht der Verwaltungsgemeinschaft unter der Verwaltung des Mannes; das Gesamtgut — die Errungenschaft — unter gleicher Vorschrift wie das Gesamtgut der allgemeinen Gütergemeinschaft (§ 1519). Die Frau hat nur bei zu besorgender erheblicher Gefährdung das Recht der Sicherheitsleistung (§ 1525) und die Klage auf Aufhebung (§ 1542). Das gleiche gilt bei der Fahrnisgemeinschaft.

Alle die hier erwähnten Bestimmungen schützen in keiner Weise dagegen, daß der Mann die zum Wohnen unentbehrliche Hauseinrichtung leichtsinnig veräußert, nicht einmal dann, wenn solche von der Frau eingebracht worden. Denn selbst bei den günstigen Güterständen hat die Frau hier nur das Recht auf Sicherstellung und Aufhebung, nur im Prozeß gegen den Mann durchführbare Rechte. Ein Prozeß setzt aber bereits den völligen Verfall des ehelichen Lebens voraus oder führt ihn herbei. Das Urteil kommt, selbst abgesehen von der erheblichen Gefährdung, die bereits geschehene Akte leichtsinniger Verschwendung seitens

des Mannes bedingt, stets zu spät. Vollends aber kann die Frau nichts thun, wenn die Haushaltungsgegenstände Gesamtgut oder eingebrachtes Gut des Mannes sind. Die Hilfe muß hier durch eine Bestimmung gewährleistet werden, die, ganz unabhängig von dem der Ehe zu Grunde gelegten Güterstand, ganz unabhängig von der Provenienz, dem Rechtsverhältnis der in Betracht kommenden Vermögensstücke (Gesamtgut, eingebrachtes Gut, Vorbehaltsgut) die Veräußerung der zum unentbehrlichen Wohnungsinventar gehörigen Gegenstände an die Übereinstimmung beider Ehegatten knüpft. Allerdings ist hiermit ein ausreichender Schutz noch nicht gegeben. Ein leichtsinniges Ehepaar kann noch immer verschleudern, aber immerhin ist wenigstens der Entrechtung eines Teils vorgebeugt. Soll aber eine solche Bestimmung wirksam werden, dann muß der möglichst starke Rechtsschutz, die lex plus quam perfecta, geschaffen werden. Die einseitige Veräußerung muß strafbar sein, und der Erwerber muß nach Analogie der Hehlerei gestraft werden, wenn er wußte oder den Umständen nach annehmen mußte, daß hier eine einseitige, rechtswidrige Veräußerung vorlag. So wenig man im allgemeinen geneigt sein mag, die in erschreckender Zunahme begriffenen Strafbestimmungen noch zu vermehren, man wird sich keinen anderen Ausweg wissen. Im Gegensatz jedoch zu so vielen modernen Strafbestimmungen, die lediglich Polizeizwecke verfolgen, würde hier eine direkt unmoralische Handlungsweise getroffen werden. Denn die Verschleuderung unentbehrlichen Vermögens ist unmoralisch, ist ein Unrecht gegen sich selbst, die Familie, die Gläubiger, die Allgemeinheit.

Man mag einwenden, daß die Erörterung dieser Dinge nicht zur Wohnungsfrage gehöre, daß der Schutz des beweglichen Eigentums eines der Ehegatten nichts mit dem Mietrecht zu thun habe. Aber sie hängen eng mit unserem Gegenstand zusammen, weil ein Raum ohne Wohnausstattung keine „Wohnung" ist, weil alle Maßregeln des öffentlichen Rechts, des Städtebaus, der Kommunalverwaltung u. s. w. nichts nützen, so lange das Privatrecht die Augen vor der Thatsache verschließt, daß die zum „Wohnen" nötigen Dinge für die größere Hälfte aller Staatsbürger die einzigen Vermögensobjekte sind, die überhaupt in Betracht kommen. Müßte schon deshalb das Recht ihnen größere Aufmerksamkeit zuwenden, als jetzt geschieht, so kommt ihre Zweckbestimmung, das Wohnen möglich zu machen, noch besonders in Betracht. Sie müssen geschützt werden nicht im Interesse des Ehemanns oder der Ehefrau, sondern im Interesse der Familie, die ohne eine solche Ausstattung nicht bestehen kann.

VI.

Im Mietprozesse bedeutet einen Fortschritt der § 721 C.P.O., welcher bei Räumungsurteilen dem Richter die Setzung angemessener Fristen auf Antrag des Schuldners gestattet bezw. wiedergestattet. Denn die Bestimmung von Urteilsfristen ist eine Wiederaufnahme eines alten Gedankens, den bereits das römische Recht kannte (cf. fr. 2 § 7 de re iudicata XLII, 1), und den erst § 14 des Einführungsgesetzes zur C.P.O. beseitigte. Freilich ist sehr fraglich, ob die Bestimmung richtig ist, daß die Räumungsfristen nur „auf Antrag" gegeben werden können. Mindestens fordert eine derartige Vorschrift Richter, die unter Umständen den Antrag herbeiführen, indem sie den Mieter zur Stellung desselben veranlassen. Besser wäre vielleicht, wenn dem Richter das Recht gegeben wäre, Räumungsfristen anzuordnen, und wenn zugleich die Fälle hervorgehoben wären, in denen die Anwendung dieser Befugnis sich besonders empfiehlt.

Jedenfalls ist aber auch mit dieser Wiederzulassung der Räumungsfristen nur ein Punkt beseitigt und eine ganze Reihe social sehr empfindlicher Mißstände geblieben. Unser ganzes Prozeßverfahren, auch das Verfahren vor dem Amtsgericht, ist für den Mietprozeß, d. h. sowohl für den Räumungsprozeß, wie für den — sich ja meist und namentlich bei kleineren Wohnungen auch vor dem Amtsgericht abspielenden — Mietzinsprozeß zu langwierig, zu kompliziert, zu kostspielig; die Zwangsvollstreckung, die nicht bloß im Interesse des kleinen Vermieters, sondern im Interesse der Wohnungsfrage überhaupt — kein Vermieter wird kleine Wohnungen bereit stellen, wenn ihm nicht rasche, sichere Exekution gewährleistet wird — rasch, sicher, billig sein soll, ist derart kompliziert, mit unnötigen Formalitäten und Kosten belastet, daß sie im Mietprozeß zu den allerschlimmsten Folgen geführt hat. Dabei ist noch nicht einmal an die in Preußen neuerdings erfolgte „Reform" des Gerichtsvollzieherwesens gedacht[1], eine unglückselige Maßnahme, die an sich wohl auf richtigen Erwägungen beruht, aber in ihrer Halbheit (Privatbetrieb mit amtlicher Verteilung) die Zwangsvollstreckung zum Kindergespött macht und die hoffentlich so bald wie möglich wieder verschwindet. Der Räumungsprozeß, der vor allem im beiderseitigen Interesse eine rasche

[1] Nach dieser Neuerung werden die Aufträge nicht mehr direkt durch die Partei an die Gerichtsvollzieher gegeben, sondern mittelst einer amtlichen Verteilungsstelle die indessen weder Aufsichts- noch Disziplinarbefugnisse hat.

Abwickelung erfordert, ist nur kurz, wenn er mit einem Termine endet. In allen Fällen, in denen eine Beweisaufnahme erforderlich, zieht er sich durch die Formalität des Beweisverfahrens, die Überlastung der Amtsgerichte in großen Städten so weit hin, daß er in den seltensten Fällen einen regelrechten Abschluß bringt. Den unmittelbarsten Schaden hat der Vermieter. Er muß den oft böswilligen Mieter wohnen lassen und manchem, das er nicht hindern kann, ruhig zusehen; er gerät gegenüber demjenigen, der die Wohnung von ihm weiter — nach Auszug des Beklagten — gemietet, aber nun nicht einziehen kann, in Regreßansprüche. Grund genug, daß er lieber — wozu einsichtige Richter nach Lage des Falles auch raten — dem Mieter Zugeständnisse selbst verlustreicher Art macht, um ihn zur Anerkennung des Räumungsanspruchs zu bringen. Aber auch der kleine Mieter kommt zu Schaden, wenn er mit seinen Einwendungen vor unseren Richtern, denen die Verhältnisse der „kleinen Leute" meist völlig fremd sind, kein Verständnis findet. Er wird zur Räumung verurteilt, obwohl er thatsächlich schwer geschädigt war, oder es wird der ihm schließlich zugestandene Schadensersatzanspruch durch die verhältnismäßig lange Prozeßdauer wertlos, namentlich dann, wenn ihm der Vermieter entgangene Miete (Regreßforderung) aufrechnet. Daß in der Mehrzahl der Fälle der Mieter nicht zahlen kann, ist ein schlechter Trost. Es bleibt die Verschuldung. Am meisten leidet aber die Allgemeinheit. Thatsache ist, wie bereits erwähnt, daß Vermieter ihre kleinen Wohnungen, durch derartige Prozesse verstimmt, lieber leer gelassen haben; auf alle Fälle suchen sie sich durch rigorose Vertragsbestimmungen gegen die möglichen Folgen solcher Dinge zu schützen, und naturgemäß wird die Abneigung gegen den Bau kleiner Wohnungen durch den heutigen Mietprozeß gesteigert. Von der Höhe der Prozeßkosten mag hier, da dieser Übelstand bekannt und allgemeiner Art, nicht weiter gesprochen werden. Hervorgehoben muß indessen doch werden, daß gerade bei dem Mietprozeß der Mißstand mit am schwersten in Erscheinung tritt, und daß hier nicht bloß die eigentlichen Prozeßkosten, sondern auch die Nebenkosten (Zeugengebühren, die hohen Zustellungskosten und die Kosten des meist überflüssigen Schreibwerks) in Betracht kommen. Die Frage, ob nicht für den Mietprozeß ähnlich wie für den Urkundenprozeß ermäßigte Gebührensätze einzuführen, dürfte jedenfalls für diejenigen erwägenswert sein, welche den weiter unten vorgeschlagenen Weg nicht gehen wollen. In der Zwangsvollstreckung bedarf es zunächst der Beseitigung der durchaus überflüssigen, zeitraubenden und kostenverursachenden Bestimmung, wonach die Zwangsvollstreckung erst nach

Zustellung des Urteils beginnen darf. Infolge dessen muß erst das Urteil von dem Richter abgefaßt, eine vollstreckbare Ausfertigung, die Schreibkosten verursacht, gegeben, diese wiederum zur Zustellung abgeschrieben (nochmals Schreibkosten!) und dann (wiederum Kosten) zugestellt sein, während ein einfacher Protokollauszug mit dem Tenor des Urteils genügen könnte.

Wichtiger und richtiger wäre aber hier eine Gesamtreform des Prozesses, entweder wie dies bereits oben (S. 17) ausgeführt und mehrfach, so auch von dem Verein für Armenpflege (S. 68) vorgeschlagen, durch Einsetzung von Mietschiedsgerichten oder durch Vorentscheidung einer Gemeindebehörde (vergl. ebenda). Der Einwurf, daß einer weiteren Specialisierung der Gerichtsstände hiermit Vorschub geleistet, ist allerdings beachtenswert, wenn man nicht etwa darin ein logisches Fortschreiten auf dem Weg der Laisirung unserer gesammten Civilgerichtsverfassung und der Heranziehung der nächstinteressierten Kreise zur Rechtsprechung über ihre Angelegenheiten erblickt. Die Mieter der kleinen Wohnungen und die Eigentümer derselben stehen sich als Interessentengruppen ebenso scharf abgegrenzt gegenüber wie die Arbeiter und Arbeitgeber; ja man kann sogar sagen, daß vielfach die beiden Kategorien zusammenfallen: Mieter der „Arbeiterwohnungen“ sind die Lohnarbeiter, und Vermieter sind die kleinen Handwerker oder die großen Arbeitgeber.

Im übrigen zeigt das Verfahren vor den Gewerbegerichten schon jetzt, daß thatsächlich das Verfahren vor den Amtsgerichten allzu umständlich und formell ist. Jedenfalls sollten daher alle die Erleichterungen und Beschleunigungen, die dem Arbeitsprozesse zu gute kommen (Gesetz, betr. die Gewerbegerichte vom 29. Juli 1890) auch dem Mietprozesse gewährt werden.

VII.

Unsere sämtlichen Erörterungen bezogen sich ausschließlich auf die Einwirkungen, die das positive Mietrecht auf die Mißstände im Wohnungswesen hat, oder bei anderweiter Regelung haben könnte. Alle Versuche, die Wohnungsnot auf sonstige Weise zu mildern, sei es direkt, durch Erleichterung des Wohnungsbaues oder indirekt durch Erschwerung der Zurückhaltung baureifen Terrains liegen außerhalb dieser Arbeit. Vielleicht sollten wir aber noch kurz auf die Bestrebungen eingehen, welche das bestehende Mietrecht zwar nicht ändern, wohl aber in seiner Bedeutung für die Wohnungsfrage mindern, oder es durch eine andere Rechtsordnung ersetzen wollen. Das letztere will die rein marxistische

socialdemokratische Theorie, die alle sozialen Übel, also auch die Wohnungsfrage durch die Vergesellschaftung der Produktionsmittel, demnach auch des Grund und Bodens, d. h. der Wohngelegenheit zu lösen gedenkt. Das erstere, die Verringerung der Mietverhältnisse, streben diejenigen an, welche den Arbeiter zum Eigentümer eines kleinen Hauses machen möchten, oder wenigstens zum Genossen in einer Baugenossenschaft, die ihn nicht als Mieter, sondern kraft seines Rechts als Genosse in ein Haus der Genossenschaft aufnimmt.

Indessen liegt die Frage nach der Befriedigung des Wohnbedürfnisses in einer nicht auf dem Privateigentum aufgebauten Gesellschaft, jedenfalls außerhalb des Gebietes der praktischen Socialpolitik, und die verschiedenartigen Versuche, die kleinen Mieter in kleine Grundeigentümer, Erbbauberechtigte, oder in Eigner von Genossenschaftsanteilen zu verwandeln, stellen ein besonderes Kapitel der Wohnungsfrage dar, das hier nicht zu behandeln ist.

Immerhin darf jedoch, da wir so ausführlich des Zusammenhanges zu gedenken hatten, in welchem das Recht der Zwangsvollstreckung mit der Wohnungsfrage steht, auch an dieser Stelle daran erinnert werden, daß diejenigen, welche die Unbemittelten im eigenen Hause „seßhaft" machen, ebenso wie diejenigen, welche sie durch ein behaglich ausgestattetes Heim wenigstens „häuslich" machen wollen, vor allem dafür sorgen müssen, daß die Gesetzgebung in den Geldmitteln, welche der Arbeiter hierfür — für allmählichen Eigentumserwerb an seinem Häuschen, für Erwerb von Genossenschaftsanteilen, für gutes, reichliches Mobiliar — anwendet, etwas anderes sieht, als Reserven, die zu Gunsten künftiger Gläubiger zurückgelegt werden.

Zur Zeit, bezw. bei uns in Deutschland sind alle diese Dinge Exekutionsobjekte, die bei der ersten Zahlungsstockung des Eigners vom Gerichtsvollzieher abgeholt und im Zwangsverkauf verschleudert werden. Daß dies in Nordamerika, bezüglich des Mobiliars, der notwendigen Ausstattung jedes Familienheims, nicht der Fall ist, ward bereits gesagt.

Es muß noch zugefügt werden, daß der Gesetzgeber dort auch den kleinen Liegenschaftsbesitz — die homestead — schützt, indem er die homestead für pfandfrei erklärt, wann und insolange sie von einem Haushaltungsvorstand oder, nach dessen Tod, von dessen Witwe und minderjährigen Kindern zur Wohnung benutzt wird.[1]

[1] Vergl. über das Heimstättenrecht das von Dr. Flesch dem 23. deutschen Juristentag erstattete Gutachten (S. 367—393), sowie die Debatten auf dem 24. Juristentag über den Gegenstand; ferner die oben angeführte sehr ausführliche Thompson'sche Monographie.

Nur eine Konsequenz dieses, wohl in allen Unionsstaaten gesetzlich durchgeführten Prinzips ist es, daß in mehreren derselben auch den Anrechten an einer Baugenossenschaft der gleiche Schutz gewährt wird; oder daß mindestens die Anteile, die eine Ehefrau an solchen Genossenschaften hat, nicht wegen Schulden des Mannes in Anspruch genommen werden dürfen[1]. Es ist leicht zu ersehen, wie sehr derartige Bestimmungen den Anreiz zum Erwerb einer homestead, oder wenigstens von Anteilrechten an Baugenossenschaften, — die sofort Wohnung und allmählich Eigentum verschaffen, — erhöhen muß. Wenn Nordamerika geradezu das klassische Land der Baugenossenschaften geworden ist — bereits 1893 gab es dort 5838 Baugenossenschaften mit einem Kapital von 450 667 594 Dollars! — so sind diese Vorschriften jedenfalls mit die verdienstliche Ursache.

Es bleibt indes noch ein Rechtsverhältnis zu erörtern, das zwar die Miete nicht ersetzt — denn es ist selbst nichts als ein gewöhnlicher Mietvertrag —, das aber doch socialpolitisch besondere Aufmerksamkeit verdient. Es ist dies die Fabrikantenwohnung, das Verhältnis, das entsteht, wenn der Arbeitgeber zugleich Vermieter, der Arbeiter zugleich Mieter im Haus des Arbeitgebers ist.

Juristisch bietet dieses Verhältnis natürlich nicht die geringste Besonderheit. Es ist ein Mietvertrag wie jeder andere auch; — nur daß der Vermieter von dem Kündigungsrecht, das ja jeder Hauseigentümer hat, dann Gebrauch machen kann, wenn der Arbeitsvertrag, den er mit dem Mieter hat, gelöst wird. Ob diese Thatsache im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt ist oder nicht, ob der Arbeitgeber selbst Eigentümer der Häuser ist, oder die Verfügung sonstwie (als Großaktionär der bauenden Gesellschaft) erlangt hat, ist wenig von Belang; ebensowenig, ob der Arbeitgeber und Vermieter eine einzelne Person oder eine Erwerbsgesellschaft oder der Staat selbst ist.

Praktisch ist der Fall der Fabrikantenwohnung schon jetzt nicht ohne Bedeutung. Fabriken in kleinen Orten können meist gar nicht ent-

[1] Unpfändbar sind z. B. die Genossenschaftsanteile (shares) an inkorporierten gemeinnützigen Baugesellschaften in New-York bis zu 600 Dollars, in Kalifornien bis zu 1000 Dollars, in Michigan bis zu 1000 Dollars.

Der im Text angegebene Schutz der im Besitz von Ehefrauen befindlichen shares wird z. B. in Illinois und in Tenessee ausgesprochen.

Vergl. hierüber den, der Publikation über labor laws gleichwertigen 9. report des commissioners of labor über Building and loan associations, Washington 1894; S. 629, 501, 574 sowie 518, 628.

stehen, oder sich jedenfalls nicht entwickeln, wenn der Unternehmer nicht Arbeiterwohnungen baut. Würde gar gesucht, den oben besprochenen Zusammenhang zwischen Wohnungsfrage und Zuzugsregulierung zur Geltung zu bringen, so würden sich die Fälle der Fabrikantenwohnung voraussichtlich bedeutend steigern. Die Freizügigkeit zu beschränken, d. h. dem Unbemittelten zu verbieten, den Wohnort zu verlassen, an den ihn Geburt oder Zufall gestellt hat, geht nicht an. Aber ihm den Anzug an einen Ort zu erschweren, wenn er dort nicht ein den öffentlichen Rücksichten auf Hygieine, Sittlichkeit u. s. w. genügendes Unterkommen für sich und die Seinen nachweist, ist durchaus möglich.

Und sowie eine solche Vorschrift erlassen würde — nicht gegen den einzelnen ortsfremden Arbeiter, sondern zu Gunsten der gesamten ortsansässigen Bevölkerung — bliebe den Arbeitgebern am Orte nichts übrig, als für Wohnungen zu sorgen, ehe sie neue Arbeiter von außen hereinziehen, wie sie ja auch für neue Kohlenschuppen, Maschinenhäuser u. s. w. sorgen müssen, wenn sie neue motorische Kräfte verwenden wollen. Jetzt vergrößert eine Aktiengesellschaft zunächst ihr Kapital, dann ihre Arbeitsräume, zuletzt die Zahl ihrer Arbeiter, ohne sich irgend darum zu kümmern, daß diese neu herangezogenen Arbeiter in den am Ort vorhandenen Wohnungen keinen Platz haben. Später, — d. h. wenn es möglich sein sollte, ihr eine bezügliche Pflicht aufzuerlegen, was jedenfalls kaum geschehen kann, solange der örtliche Arbeitsmarkt von keiner Stelle beobachtet und überblickt wird (Zusammenhang der Arbeitsvermittelungsfrage mit der Wohnungsfrage!), — müßte sie auch für die entsprechende Vermehrung von Arbeiterwohnungen sorgen, sie müßte in dem einen oder anderen Ort das beschaffen, was wir hier der Kürze halber Fabrikantenwohnungen nennen.

Wie sind nun solche Fabrikantenwohnungen socialpolitisch zu beurteilen? Sie verstärken die Abhängigkeit des Arbeiters vom Unternehmer, der ihn jederzeit nicht nur arbeitslos, sondern auch obdachlos machen kann. Sie vermehren die Autorität des Vermieters, der den Mietern zugleich als Prinzipal entgegentritt. Das letztere mag für das eigentliche Mietverhältnis kein Nachteil sein; der Arbeitgeber hat als Vermieter kein Interesse, seinen Arbeitern eine überhohe Miete abzunehmen, ja, er muß wünschen, daß sie gut untergebracht sind, daß das Haus gut unterhalten ist, und daß Ordnung und Reinlichkeit in ihm herrschen. Die Arbeiter werden in den vom Arbeitgeber bereitgestellten Wohnungen vielfach billiger und besser wohnen, als in irgend welchen anderen. Aber die Vermehrung der Übermacht des Arbeitgebers, welche durch die Kumulation von Arbeits- und Mietvertrag hervorgebracht

wird, ist gleichwohl sozialpolitisch nicht unbedenklich; sie verschärfen den Gegensatz zwischen Arbeiter und Arbeitgeber, gerade weil sie ihn hindern, in die äußere Erscheinung zu treten. Der Arbeiter, der zugleich Mieter ist, muß sich dem Befehl des Unternehmers bedingungslos fügen; denn dieser kann zugleich ihn arbeitslos und seine Familie obdachlos machen. Aber man braucht noch nicht einmal den immerhin möglichen Fall zu fingieren, daß der Arbeitgeber von dieser Übermacht Gebrauch macht, — hunderte Familien mit einem Mal zum Verlassen der Wohnung zwingt, — um zu erkennen, welche Schwierigkeiten sich aufthun, sowie die Wohnfrage rein und ausschließlich Lohnfrage geworden ist, sowie die Lohnstreitigkeiten in den Mietprozeß übertragen werden! Die Fabrikantenwohnungen mögen hier und da bei Fabriken auf dem flachen Lande unvermeidlich, mitunter auch so in größeren Städten, bei herrschender Wohnungsnot das geringere Übel oder vielleicht sogar eine höchst erwünschte Aushilfe sein. Aber sie sind kein für regelmäßige Verhältnisse zu empfehlendes Mittel gegen die Wohnungsnot.

So dankenswert es also ist, wenn ein Arbeitgeber gute Arbeiterwohnungen baut, so dürfen diese doch, wenigstens überall da, wo thatsächlich oder statutarisch nur „seine" Arbeiter und diese nur für die Dauer der Arbeitsverhältnisse als Mieter zugelassen sind, eben nur als Teile seines gewerblichen Unternehmens betrachtet werden. Sie sind nicht Einrichtungen, die „ausschließlich oder überwiegend den Arbeitern zu gute kommen" oder die „zur Verbesserung der Lage des Arbeiters bestimmt sind", sondern sie nutzen in erster Linie dem Unternehmer selbst, auch dann, wenn dieser den in den Häusern angelegten Teil seines Kapitals nur gering verzinsen will. Auf sie dürfte also z. B. weder der § 164 des Invalidenversicherungsgesetzes noch der § 116 der Gewerbeordnung angewandt werden und die Gemeinden, welche den Bau von Wohnungen fördern und erleichtern wollen, sollten unter allen Umständen die Förderungen und Erleichterungen nur dem Bau von Häusern zuteil werden lassen, in denen die Unbemittelten als Eigentümer oder kraft genossenschaftlichen Rechtes oder aber kraft freien, vom Arbeitsvertrag völlig losgelösten Mietvertrags, wohnen.

VIII.

Es könnte nun die Frage entstehen, ob die in den obigen Ausführungen entwickelten Vorschläge nicht wenigstens, soweit sie positiver Natur sind, genau formuliert als Thesen oder Gesetzesparagraphen vorgelegt werden sollten.

Wir halten dies aber nicht für erforderlich. Unsere Vorschlägen gehen davon aus, daß jeder Vermieter kräftigen Rechtsschutzes gegen zahlungssäumige oder chikanöse Mieter bedarf, weil jede Erschwerung der Verwaltung von Wohnhäusern die Neigung zu deren Besitz und folglich die Neigung zu deren Herstellung verringert. Unsere Vorschläge berücksichtigen aber ebenso die Thatsache, daß wenigstens die unbemittelten Mieter, die Mieter der kleinen Wohnungen in der Regel wirtschaftlich schwächer als der Vermieter, mithin außer Stand sind, diesen zur Erfüllung seiner Pflichten als Vermieter zu zwingen[1]. Das öffentliche Recht muß also Minimalanforderungen an Mieträume aufstellen, die der Vermieter gewähren muß, und Minimalrechte, die der Mieter als Bewohner des Miethauses sowohl nicht nur gegen den Vermieter, sondern auch gegen alle Mitbewohner geltend machen kann. Daneben muß aber das Prozeßrecht und die Gerichtsverfassung die besonderen Schwierigkeiten der Streitigkeiten aus Mietverträgen über kleine Wohnungen durch besondere Bestimmungen beachten, und endlich darf nie vergessen werden, daß zu dem leeren Raum, den der Vermiether zur Verfügung stellt, eine angemessene Mobiliarausstattung gehört, die der Mieter selbst beschaffen muß. Wem das eine oder das andere, — der Raum oder die Ausstattung, — entzogen wird, der ist unfähig, ein Familienleben aufrecht zu erhalten. Der Schutz der Familie ist aber ein staatliches Interesse, vielleicht sogar das wichtigste unter allen, und kann daher nicht den Vertragsbestimmungen überlassen bleiben, die Mieter und Vermieter mit einander abmachen.

Nun sind aber bereits vor längerer Zeit, und von Kommissionen, die zwei unserer bedeutendsten Vereine ernannt haben, denen die berufensten Männer angehörten, Gesetzesvorschläge formuliert worden, die genau auf diesem Boden stehen. Wir meinen hiermit:

1. Den Entwurf über reichsgesetzliche Vorschriften zum Schutz gesunden Wohnens, welchen die vom Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege in seiner XIV. Versammlung am 13. September 1888 niedergesetzte Kommission ausgearbeitet hat.

2. Die Vorlagen, welche die vom Deutschen Verein für Armenpflege und Wohlthätigkeit 1889 ernannte Kommission diesem Verein 1900 auf dessen Versammlung zu Frankfurt vorlegte. Es waren dies

[1] Auch hier liegt die Analogie mit dem Arbeitsvertrag offenkundig vor. Auch dieser müßte, wenn er zwischen einzelnen Arbeitern und Großunternehmern geschlossen wird, anders gestaltet sein, als zwischen einzelnen Arbeitern und Kleinmeistern. Näheres hierüber siehe bei Flesch, Kritik des Arbeitsvertrags (Jena bei Fischer, 1901).

a) ein Entwurf über die polizeiliche Prüfung von Wohnräumen und die polizeiliche Überwachung von Wohnräumen für gering bemittelte Personen;

b) Entwurf einer Abänderung des damaligen § 649 C.Pr.O. (jetzt § 709 C.Pr.O.) betr. Räumungsurteile;

c) Entwurf einer Änderung des § 14 des Gerichtsverfassungsgesetzes (jetzt § 23), betr. Zulässigkeit der Einführung von Mietschiedsgerichten;

d) Entwurf von Abänderungen des § 715 (jetzt § 810) C.P.O., betr. Pfändung, Exemtionsrecht des Schuldners und Verfahren bei Zwangsversteigerung gepfändeten Mobiliars.

Beiden Kommissionen gehörten der frühere Finanzminister Miquel und der Professor Baumeister (Karlsruhe); der ersteren außerdem die Bauräte Stübben, Andreas Meyer (Hamburg), Behnke und Stadtarzt Spieß (Frankfurt), der Kommission des Vereins für Armenpflege noch Baurat Kreyßig (Mainz) und der hier als Mitarbeiter beteiligte Stadtrat Flesch an. Es verringert den Wert dieser Entwürfe wohl nicht, wenn die Verfasser der jetzt vorliegenden Arbeit, welche Mietrecht und Mietwesen schon lange in der Praxis beobachten, hier nochmals ausdrücklich erklären, daß ihnen die damals aufgestellten Entwürfe auch heute durchaus beachtenswert und in der Hauptsache richtig erscheinen, mag auch vielleicht, namentlich in IIa, der Zweck (Schutz der Mieter gegen vom Vermieter geduldete Übergriffe der Mitmieter) nicht klar genug zum Ausdruck gelangt sein und auch sonst über manche Einzelheiten gestritten werden können.

Wissenschaftlich verarbeitet oder gar überholt sind aber jene Entwürfe noch nicht; wenn auch wenigstens ein Stück derselben, die Erweiterung der früher geradezu kulturwidrig eng begrenzten Exekutionsbeschränkungen, nunmehr teilweise Aufnahme in das Gesetz gefunden hat. Wir möchten daher zum Schlusse dieser Arbeit statt eigener Vorschläge einfach die damals gemachten wieder zum Abdruck bringen, indem wir zur allgemeinen Orientierung nur aus dem Protokoll, welches die Vorlage der Vorschläge an den Verein begleitete, folgende Erklärung des Kommissionsvorsitzenden vorausschicken:

„Oberbürgermeister Dr. Miquel erklärt, der Verein für öffentliche Gesundheitspflege habe nur Minimalforderungen aufgestellt und lediglich gesundheitspolizeiliche Anforderungen berücksichtigt. Im übrigen sei er aber, wie bereits bemerkt, allerdings der Ansicht, daß auch die von Herrn Stadtrat Dr. Flesch gemachten Vorschläge nur

einen Teil der Vorlage erschöpfen. Es sei ja sehr schwer, insbesondere die öffentlich rechtlichen Vorschriften im voraus zu präzisieren, weil dieselben zum großen Teil nicht reichsrechtlich, sondern nur partikularrechtlich geordnet werden könnten, aber es lasse sich allerdings vertreten z. B. die Einführung einer Bauplatzsteuer für das innerhalb bebauter Stadtteile befindliche, speciell für Luxuszwecke oder spekulationshalber unbenutzt gelassene Terrain. Es ließen sich ferner befürworten Erweiterung der Enteignungsgesetzgebung für den Fall des Vorhandenseins von Wohnungsnot. Die Frage, ob nicht Arbeitgeber unter Umständen zum Bau von Wohnungen verpflichtet werden könnten, sei zu erörtern. Dagegen ließen alle Fragen, welche die direkte Vermehrung der vorhandenen Wohnungen zum Zwecke hätten, sich schon, weil die betr. Gesetze vielfach zur Kompetenz der Einzelstaaten, nicht des Reichs gehören würden, jedenfalls viel schwerer gesetzlich fassen, als die anderen, welche nur indirekt, durch Erleichterung der Verwaltung kleiner Wohnungen durch Beseitigung der allzuschlechten Wohnungen, eine Lösung der Wohnungsfrage bezwecken. Die Vermehrung der Wohnungen durch Stiftungen, gemeinnützige Gesellschaften und die Gemeinden selbst (er erwähnte die Frankfurter Beamtenwohnungen) sei mehr lokaler Art."

I.

Entwurf

der von dem Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege in seiner XIV. Versammlung in Frankfurt a. M. am 13. September 1888 niedergesetzten Kommission.

Reichsgesetzliche Vorschriften zum Schutz des gesunden Wohnens.

I. Straßen und Bauplätze.

§ 1.

1. Die Anlage, Verbreiterung oder Veränderung einer Straße darf nur auf Grund eines von der zuständigen Behörde festgesetzten Bebauungsplanes erfolgen.

2. Bei Festsetzung des Bebauungsplanes für einen Ortsbezirk muß ein angemessener Teil des ganzen Flächeninhaltes als unbebaubarer Grund für Straßen, Plätze oder öffentliche Gärten freigehalten werden.

3. Der Bebauungsplan kann für bestimmte Straßen oder Straßenteile das Zurücktreten der Baufluchtlinien hinter den Straßenfluchtlinien (Vorgärten), sowie die Einhaltung seitlicher Mindestabstände zwischen den Gebäuden (offene Bauweise) vorschreiben.

4. Zur Aufhöhung der Straßen und Bauplätze dürfen nur Bodenarten verwendet werden, welche frei von gesundheitsschädlichen Bestandteilen sind.

II. Neuherstellung von Gebäuden.

§ 2.

1. Die Höhe eines Gebäudes darf an der Straße nicht größer sein als der Abstand desselben von der gegenüberliegenden Baufluchtlinie.

2. Die zulässige größte Höhe der an Höfen gelegenen Gebäudewände, welche mit den im § 7 vorgeschriebenen Fenstern versehen sind, beträgt

das Anderthalbfache des mittleren Abstandes von der gegenüberliegenden Begrenzung des unbebauten Raumes.

3. Die mittlere Breite eines Hofes, auf welchen Fenster gerichtet sind, darf nicht unter 4 m bemessen werden.

4. Ein Zusammenlegen der Hofräume benachbarter Grundstücke behufs Erzielung des vorschriftsmäßigen Abstandes oder der vorschriftsmäßigen Mindestbreite ist statthaft, insofern die Erhaltung der Hofräume in unbebautem Zustande gewährleistet wird.

5. Jeder unbebaut bleibende Teil eines Grundstücks muß zum Zweck seiner Reinigung mit einem Zugang von mindestens 1 m Breite und 2 m Höhe versehen sein.

§ 3.

1. Für Baustellen, welche bereits höher bezw. dichter bebaut gewesen sind, als die Vorschriften in § 2 zulassen, treten im Falle eines Neubaues folgende erleichternde Bestimmungen ein:

Die Höhe eines Gebäudes darf an der Straße das Anderthalbfache des Abstandes bis zur gegenüberliegenden Baufluchtlinie und an den Höfen das Dreifache der Hofbreite betragen.

Die Hofbreite darf bis auf 2,50 m eingeschränkt werden.

2. Bei Anwendung dieser Bestimmungen darf jedoch eine Verschlechterung der früher vorhanden gewesenen Luft- und Lichtverhältnisse des betr. Grundstücks keinenfalls herbeigeführt werden.

§ 4.

Ein Neubau ist nur dann zulässig, wenn für die genügende Beschaffung von gesundem Trinkwasser, sowie für den Verbleib der Abfallstoffe und Abwässer auf gesundheitlich unschädliche Art gesorgt ist.

§ 5.

1. Die Zahl der erforderlichen Aborte eines Gebäudes ist nach der Anzahl der regelmäßig in demselben sich aufhaltenden Menschen zu bestimmen. In der Regel ist für jede Wohnung ein besonderer, umwandeter, bedeckter und verschließbarer Abort anzulegen.

2. Jeder Abort muß durch ein unmittelbar in das Freie gehendes bewegliches Fenster lüftbar sein.

3. Aborts-Fallrohre müssen aus undurchlässigen Baustoffen hergestellt und in der Regel als Luftrohre über das Dach hinaus verlängert werden.

4. Die Fußböden und Decken der Ställe, sowie deren Trennungswände gegen Wohnräume sind undurchlässig herzustellen.

5. Das Gleiche gilt für die Fußböden, Decken und Trennungswände solcher Geschäftsräume, hinsichtlich derer erhebliche gesundheitliche Bedenken vorliegen.

6. Die Verwendung gesundheitsschädlicher Stoffe zur Ausfüllung der Fußböden und Decken ist verboten.

III. Neuherstellung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

§ 6.

1. Räume, welche zu längerem Aufenthalt von Menschen dienen, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m haben.

2. Höher als in dem vierten Obergeschoß, d. h. im vierten der über dem Erdgeschoß liegenden Stockwerke, dürfen Wohnungen nicht hergestellt werden.

§ 7.

1. Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume müssen bewegliche Fenster erhalten, die unmittelbar in das Freie führen. Erleichternde Ausnahmen sind zulässig, wenn auf andere Weise eine genügende Zuführung von Luft und Licht gesichert ist.

2. In jedem solchen Raume soll die lichtgebende Gesamtfläche der nach der Vorschrift in Abs. 1 notwendigen Fenster mindestens ein Zwölftel der Grundfläche betragen. Für Geschäftsräume und Dachkammern sind Erleichterungen zulässig.

§ 8.

1. Der Fußboden aller Wohnräume muß über dem höchsten Grundwasserstande, im Überschwemmungsgebiete über Hochwasser liegen.

2. Die Fußböden und Wände aller zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume sind gegen Bodenfeuchtigkeit zu sichern.

3. Wohnungen in Kellern, d. h. in Geschossen, deren Fußboden unter der Erdoberfläche liegt, sind nicht zulässig.

4. Zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Räume, insbesondere einzelne Wohnräume, dürfen in Kellern nur unter der Bedingung hergestellt werden, daß der Fußboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz mindestens 1 m über der Erdoberfläche liegt. Erleichterungen sind statthaft, insofern die gewerbliche Verwendung der Räume eine größere Tieflage erfordert.

IV. Benutzung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

§ 9.

1. Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume dürfen nur nach erteilter Genehmigung zu diesem Zweck in Gebrauch genommen werden.

2. Diese Genehmigung ist bei Neu- und Umbauten insbesondere dann zu versagen, wenn die betreffenden Räume nicht genügend ausgetrocknet sind.

§ 10.

1. Gelasse, deren Fenster den in § 7 gegebenen Vorschriften nicht entsprechen, dürfen als Wohnräume nicht benutzt werden.

2. Vermietete, als Schlafräume benutzte Gelasse müssen für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm, für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum enthalten. In Mieträumen, für welche nach § 7 Abs. 2 Erleichterungen zugelassen sind, müssen immerhin, wenn sie als Schlafräume benutzt werden, auf jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 0,1 qm, auf jede ältere Person mindestens 0,2 qm lichtgebende Fensterfläche entfallen. Kinder unter einem Jahre werden nicht mitgerechnet.

3. Diese Bestimmungen treten für bestehende Gebäude erst nach fünf Jahren in Kraft, können jedoch nach Ablauf von zwei Jahren bei jedem Wohnungswechsel in Wirksamkeit gesetzt werden.

4. Angemessene Räumungsfristen, deren Beobachtung nötigenfalls im Zwangsverfahren zu sichern ist, sind von der zuständigen Behörde vorzuschreiben.

§ 11.

1. Räume, welche durch Verstöße gegen die vorstehenden Bestimmungen der §§ 2—8 oder sonstwie durch ihren baulichen Zustand gesundheitswidrig sind, sollen auf Grund eines näher anzuordnenden Verfahrens für unbrauchbar zum längeren Aufenthalt von Menschen erklärt werden.

2. Werden aus diesen Gründen ganze Häusergruppen oder Ortsbezirke für unbenutzbar erklärt, so hat die Gemeinde das Recht, den vollständigen Umbau zu veranlassen oder vorzunehmen. Es steht ihr zu dem Zweck bezüglich aller in dem umzubauenden Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude die Zwangsenteignung zu. Für das Enteignungsverfahren sind die Landesgesetze maßgebend.

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten als Mindestanforderungen und schließen weitergehende Landes-, Provinzial- und Lokalverordnungen nicht aus.

Der Erlaß von Ausführungsbestimmungen steht den Landesbehörden zu.

Die Handhabung dieses Gesetzes liegt überall den Baupolizeibehörden ob, sofern nicht durch die Landesgesetzgebung anderweitige Bestimmung getroffen ist.

Die Kommission:

Oberbürgermeister Dr. Miquel, Frankfurt a. M. Oberbaurat Prof. Baumeister, Karlsruhe. Baupolizeiinspektor Bargum, Hamburg. Stadtbaurat Behnke, Frankfurt a. M. Oberingenieur Andreas Meyer, Hamburg. Stadtbaurat Peters, Magdeburg. Stadtarzt Dr. Spieß, Frankfurt a. M. Stadtbaumeister Stübben, Köln.

II.

Vorlagen

der vom Deutschen Verein für Armenpflege 1889 ernannten Unterkommission (Mitglieder: Oberbürgermeister **Miquel**, Prinz **Nikolaus von Nassau**, Durchlaucht, Professor **Baumeister**, Baurat **Kreyßig**, Stadtrat **Flesch**).

a.

Wenn auf einem Grundstück Wohnräume eingerichtet werden sollen, kommen folgende Bestimmungen zur Anwendung:

1. Wer Wohnräume, d. h. Räume, die dem Eigentümer oder Benutzer zum Aufenthalt für sich selbst oder seine Angehörigen während der arbeitslosen Zeit oder zum Schlafen zu dienen bestimmt sind, hergerichtet hat, hat dies der Polizeibehörde anzumelden.

Diese hat die Räume zu besichtigen und demnächst, falls die an Wohnräume gesetzlich zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, eine Bescheinigung auszustellen, welche enthält:

a) die Zahl der zum Wohnen oder zu sonstigen hierdurch gegebenen Nebenzwecken bestimmten Räume;

b) die Höhe und den Kubikinhalt der einzelnen Räume. Die für die Bewohner bestimmten, nicht als Wohnräume hergerichteten Räume sind nach der von dem Anmeldenden gegebenen Bestimmung zu bezeichnen (als Küche, Aufbewahrungskammer 2c.);

c) die Zahl der Personen, die in jedem der angemeldeten Wohnräume höchstens Wohnung nehmen dürfen.

2. Bei Abschluß jedes Mietvertrages oder sonstigen Vertrags über die Überlassung von Wohnräumen ist dem Mieter eine Abschrift dieser Bescheinigung zu übergeben, auch, daß solches geschehen, vom Mieter durch Unterschrift anzuerkennen.

3. Verträge über die Überlassung von Wohnräumen, die ohne Beobachtung der Vorschriften unter 2 geschlossen sind, sind nichtig; sie können weder vom Vermieter gegen den Mieter noch umgekehrt klagbar geltend gemacht werden, auch können auf Grund solcher Verträge keine Ansprüche gegen dritte Personen erhoben werden, und die auf Grund solcher nichtigen

Verträge gegebenen Leistungen gelten rechtlich als Leistung einer Nichtschuld. Auf die Anwendung dieser Bestimmung kann nicht verzichtet werden.

4. Zur Verhütung der Benutzung von Wohnräumen zu anderen Zwecken, oder in stärkerem Maße als nach Maßgabe der polizeilichen Bescheinigung zulässig, ferner zur Verhütung der Benutzung von nicht angemeldeten Räumen als Wohnräume wird bestimmt, daß alle innerhalb eines Gemeindebezirks belegenen, als Wohnräume für gering bemittelte Personen benutzten Räume einer fortwährenden Überwachung zu unterwerfen sind.

5. Als Wohnräume für gering bemittelte Personen gelten:

a) in Orten der 1. Servisklasse solche, für die eine Jahresmiete von unter Mk. .... bezahlt wird;

b) in Orten der 2. Servisklasse solche, für die eine Jahresmiete von unter Mk. .... bezahlt wird;

c) in Orten der 3. Servisklasse solche, für die eine Jahresmiete von unter Mk. .... bezahlt wird;

d) in Orten der 4. Servisklasse solche, für die eine Jahresmiete von unter Mk. .... bezahlt wird.

6. Die Überwachung ist von den Gemeindebehörden auszuführen, die berechtigt sind, hierfür besondere Organe zu bilden oder das Amt bestehenden Organen der Gemeindeverwaltung zu übertragen.

Die Überwachung geschieht in der Art, daß die mit der Überwachung betrauten Organe alle Wohnräume mindestens einmal jährlich besuchen und hierbei die Einhaltung der für die Wohnräume gültigen gesetzlichen oder statutarischen Vorschriften zu prüfen haben.

Das Ergebnis des Befunds ist in ein von dem Anmeldenden oder dessen Beauftragten zu führendes Revisionsbuch einzutragen. Vorgefundene Mißstände sind der Ortspolizeibehörde (Gesundheitspolizei) anzuzeigen, die auf deren Abstellung hinzuwirken, bezw. die Abstellung, falls die Mißstände gegen bestehende Vorschriften verstoßen, zu erzwingen hat.

7. Der Vermieter hat das Revisionsbuch bei entstehenden Mietstreitigkeiten auf Verlangen eines Mieters vorzulegen.

Außerdem ist die überwachende Behörde, sowie, falls es getrennte Behörden sind, die Gesundheitspolizei berechtigt und auf Verlangen eines Mieters verpflichtet, demselben Mitteilung über das Ergebnis der Revision der von ihm ermieteten Räume oder deren Zubehör zu machen.

Die Rechte, die dem Mieter aus dem Vorhandensein von bei der Revision bemerkten Mängeln entstehen, bestimmen sich nach den allgemeinen Vorschriften.

b.

Zu § 649 C.-Pr.-O.

Bei Urteilen, die auf Räumung einer Wohnung gehen, kann die vorläufige Vollstreckbarkeit versagt, oder vom Ablauf einer bestimmten,

höchstens vierwöchentlichen Frist nach Erlaß des Urteils abhängig gemacht werden:

1. Wenn das Urteil auf **mündliche Verhandlung** ergangen ist, falls die Einreden des Beklagten ihrer Art nach geeignet waren, die Abweisung der Räumungsklage herbeizuführen, und falls dieselben nach Ansicht des Richters gutgläubig vorgebracht waren. Beides ist insbesondere dann anzunehmen, falls die Einreden auf den Vorschriften der §§ 504—507 [1] des B.G.B. beruhen, bezw. falls der Beklagte der Mietforderung andere, dem Grund nach berechtigte, Gegenforderungen entgegengesetzt hatte, und falls die Höhe der an sich zulässigen Minderung des Mietzinses oder der geltend gemachten Gegenforderung nicht von vornherein zu bestimmen war.

2. Wenn der Beklagte seine Verpflichtung zur Räumung **im Verhandlungstermin anerkennt**, aber Umstände glaubhaft macht, die ihn die sofortige Vollstreckung des Räumungsanspruchs nicht erwarten ließen, oder die ihm das Auffinden einer anderen Wohnung in der dem Verhandlungstermin vorausgehenden Zeit wesentlich erschwerten oder unmöglich machten.

c.

Zu § 14 des Gerichtsverfassungs-Gesetzes:

Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern von Wohnungs- und anderen Räumen wegen Überlassung, Benutzung und Räumung derselben, sowie wegen Zurückhaltung der vom Mieter in die Mietsräume eingebrachten Sachen, sind, falls der Mietzins nicht mehr als Mk. . . . monatlich beträgt, und in Klage oder Widerklage nicht mehr als Mk. 60.— [2] verlangt wird, ehe sie bei dem Amtsgericht angebracht werden, zunächst bei der Gemeindebehörde zur Entscheidung zu bringen.

Gegen die Entscheidung der Gemeindebehörde steht die Berufung auf den Rechtsweg binnen zehn Tagen offen.

Die vorläufige Vollstreckung nach Maßgabe des § 649 wird durch die Berufung nicht aufgehalten.

Die Gemeinde ist berechtigt, durch Ortsstatut die Entscheidung dieser Streitigkeiten den in ihrem Bezirk bestehenden, nach Maßgabe des § 120a der Gewerbeordnung gebildeten Schiedsgerichten zu übertragen, oder zu ihrer Entscheidung besondere Schiedsgerichte in der Art zu bilden, daß an jeder Entscheidung sowohl Hauseigentümer als Personen, die nicht Hauseigentümer sind, in gleicher Anzahl teilnehmen.

d.

§ 715 C.-Pr.-O. Folgende Sachen sind der Pfändung nicht unterworfen:

I. 1. Die Kleidungsstücke für den Schuldner und seine unselbständigen Familienangehörigen, und zwar für jeden derselben mindestens

---

[1] Jetzt §§ 537 ff.

[2] Auch die Gemeindegerichte (§ 14 Abs. 3 des Gerichtsverfassungsgesetzes) sind bis zu Mk. 60.— kompetent.

zwei vollständige Anzüge, drei Stück von jeder Art Leibwäsche und zwei Paar Stiefel oder Schuhe.

2. Ferner für jedes Familienglied und für die zur Pflege und Wartung der Kinder unentbehrlichen Dienstboten ein vollständiges Bett (Bettstelle und Bettzeug) und das notwendige Eßgerät (Teller, Messer, Gabel, Löffel, Glas u. s. w.).

3. Desgleichen die nach der Zahl der im Hausstand befindlichen Familienangehörigen nötigen Schüsseln, das erforderliche Küchengeschirr, die Heiz- und Kochöfen, insoweit sie für den Schuldner und dessen Familie und Gesinde unentbehrlich sind, mindestens aber einen Heiz- und einen Kochofen.

4. Desgleichen mindestens ein Tisch, Stühle nach der Zahl der Familienmitglieder, Behälter für die Kleider und sonstigen unpfändbaren Gegenstände (als Küchengerät, Handwerkszeug, Bücher u. s. w.).

II. Der sonstige Hausrat, von dem Schuldner glaubhaft macht, daß er sich in seinem und seiner Familie täglichem Gebrauch befindet, falls derselbe einen Schätzungswert von nicht über Mk. 200.— hat, oder vom Schuldner auszuwählende Stücke desselben im Gesamtwert von nicht über Mk. 200.—

Die Abschätzung, die sich auf den mutmaßlichen Verkaufswert der Gegenstände zu richten hat, wird von Sachverständigen vorgenommen, die zu Beginn jeden Geschäftsjahres an jedem Amtsgericht bezw. für jeden Gemeindebezirk durch das Landgericht in genügender Zahl zu ernennen sind. Als Sachverständige für diese Schätzungen können insbesondere auch die bei einem Amtsgericht zugelassenen Vollziehungsbeamten bestellt werden.

III.[1] Die für den Schuldner, seine Familie und sein Gesinde auf zwei Wochen erforderlichen Nahrungs- und Feuerungsmittel.

IV. Eine Milchkuh, oder nach der Wahl des Schuldners statt einer solchen zwei Ziegen oder zwei Schafe nebst dem zum Unterhalt und zur Streu für dieselben auf zwei Wochen erforderlichen Futter und Stroh, sofern die bezeichneten Tiere für die Ernährung des Schuldners und seiner Familie und seines Gesindes unentbehrlich sind.

V. Bei Künstlern, Handwerkern, Hand- und Fabrikarbeitern die zur Ausübung des Berufs benutzten Gegenstände im Gesamtwert von nicht über Mk. 200.— oder bei höherem Gesamtwert der vorhandenen Gegenstände, insoweit dieselben zur persönlichen Ausübung des Berufs unentbehrlich sind, jedoch mindestens im Betrag von Mk. 200.—. Als unentbehrlich gelten namentlich die von Handwerkern in ihrem Beruf benutzten Hilfsmaschinen[2].

---

[1] Die gesperrt gedruckten Befreiungen sind bereits jetzt von der Civilprozeßordnung zugelassen.

[2] Die allgemeine Verfügung des Justizministers vom 21. August 1884 (J.-M.-Bl. S. 208) zählt auf: Nähmaschinen, Kammmaschinen, Nähtische, Drehbänke,

Die Auswahl und Abschätzung wird ebenso wie bei II vollzogen.

VI. Bei Personen, welche Landwirtschaft treiben, das zum Wirtschaftsbetriebe unentbehrliche Gerät, Vieh- und Feldinventarium nebst dem nötigen Dünger, sowie die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, welche zur Fortsetzung der Wirtschaft bis zur nächsten Ernte unentbehrlich sind.

VII. Bei Offizieren, Deckoffizieren, Beamten, Geistlichen, Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten, Rechtsanwälten, Notaren, Ärzten, Hebammen die zur Verwaltung des Dienstes oder Ausübung des Berufes erforderlichen Gegenstände, sowie anständige Kleidung.

VIII. Ein Geldbetrag von mindestens dem sechsfachen des Tagelohns gewöhnlicher Tagearbeiter, wie derselbe auf Grund des § 8 des Krankenversicherungsgesetzes vom 15. Juni 1883 bestimmt ist; bei Offizieren, Militärärzten, Deckoffizieren, Beamten, Geistlichen und Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten statt dessen ein Geldbetrag, welcher dem der Pfändung nicht unterworfenen Teil des Diensteinkommens oder der Pension für die Zeit von der Pfändung bis zum nächsten Termin der Gehalts- oder Pensionszahlung gleichkommt.

IX. Die zum Betrieb einer Apotheke unentbehrlichen Geräte, Gefäße und Waren.

X. Orden und Ehrenzeichen, ferner die im Besitz des Schuldners befindlichen Familienbilder, falls dieselben nicht infolge außergewöhnlicher Kostbarkeit des Materials oder besonderen Kunstwerts einen vom Gegenstand unabhängigen Wert haben.

XI. Die Bücher, welche zum Gebrauch des Schuldners und seiner Familie in der Kirche oder Schule bestimmt sind; ferner solche Bücher, die nicht zu den unter V und VII genannten gehören, im Wert von nicht über Mk. 50. —.

715a.

Jede an sich befreite Sache kann der Zwangsvollstreckung ausgesetzt werden, wenn sie von dem die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger oder dessen Rechtsvorgänger an den Schuldner verkauft oder sonst entgeltlich übertragen ward, und ihr Preis den Gegenstand des erwirkten Urteils bildet.

715b.

Weigert sich ein Schuldner, die in 715, II, V und XI vorgesehene Auswahl vorzunehmen, oder ist er ortsabwesend, so hat der Gläubiger die Ehefrau oder die über 18 Jahre alten Kinder des Schuldners aufzufordern, die Auswahl zu bewirken. Kommen diese der Aufforderung innerhalb dreier Tage nicht nach, so kann der Gläubiger bei dem zu-

---

Hobelbänke, Jaquard-Maschinen, Webstühle, Bandwebstühle, Seidenwinden, Maschinen zum Messerschmieden.

ständigen Amtsgericht beantragen, daß die zur Abschätzung der bei Zwangsvollstreckung ausgewählten Gegenstände ernannten Beamten auch die Auswahl der frei zu lassenden Gegenstände bewirken sollen.

715 c.

Bei Zwangsvollstreckungen in eine Erbschaft können die bei 715, II, V und IX genannten Befreiungen nur von der Ehefrau des Schuldners — falls dieselbe nicht von ihm getrennt oder geschieden war — oder von dem Vormund seiner minderjährigen Kinder, oder von den großjährigen Kindern, die mit ihm gemeinschaftlich arbeiteten, die übrigen von jedem Erben geltend gemacht werden; jedoch mit dem Beding, daß aus keiner Erbschaft mehr Sachen befreit werden können, als zu Lebzeiten des Schuldners befreit worden wären.

Anhang.

Die Bestimmungen der Frankfurter Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen über den Mieterausschuß.

I.

Die Wahrung dieser Hausordnung liegt dem von der Gesellschaft eingesetzten Verwalter ob.

Zur Unterstützung des Verwalters wird in jedem Haus ein Obmann gewählt. Die Obmänner bilden zusammen mit dem Verwalter den Mieterausschuß, dessen Aufgabe die Erledigung aller im gemeinsamen Interesse der Mieter gemeinsam zu ordnenden Angelegenheiten, wie auch die Wahrnehmung der Interessen der Mieter gegenüber der Gesellschaft ist.

Der Vorstand der Gesellschaft wird die Obmänner oder den Mieterausschuß in wichtigeren, die Mieter betreffenden Angelegenheiten hören und ihre Meinungsäußerung thunlichst berücksichtigen. Die Mieter haben durch den Mieterausschuß das Mittel, an der Verwaltung der Häuser sich selbst zu beteiligen und die Sicherheit, daß Beschwerden gegen Mitbewohner oder den Verwalter in unparteiischster Weise geprüft werden.

Es wird erwartet, daß die Mieter den Mieterausschuß und dadurch die Gesellschaft bei Durchführung der Hausordnung, deren sämtliche Bestimmungen im wohlverstandenen Interesse aller Einwohner unserer Häuser liegen, nach Kräften unterstützen.

II.

Wir haben den Mieterausschuß eingerichtet, weil in Häusern mit so vielen Wohnungen strenge Ordnung unerläßlich ist und weil wir auch

den Anschein vermeiden wollten, als würden Befehle und Anordnungen erlassen, die zur Aufrechterhaltung der Ordnung nicht unbedingt erforderlich sind. Die Mieter jedes einzelnen Hauses wählen aus ihrer Mitte einen Obmann; die so gewählten Obmänner bilden den Mieterausschuß. Der Obmann ist nicht Vorgesetzter, wohl aber Vertrauensmann der Mieter, wie er nicht Beamter, wohl aber Vertrauensmann der Gesellschaft ist. Er hat dafür zu sorgen, daß in Bezug auf Reinlichkeit, Ruhe und Ordnung alles geschieht, was nötig ist, damit die Mieter ungestört wohnen können und daß zugleich die notwendigen Reparaturen in dem Grad vermindert werden, damit die möglichst billigsten Mietpreise beibehalten werden können. Der Obmann wird ferner von uns stets gefragt, wenn Beschwerden über einzelne Mieter, oder über den Verwalter an uns gelangen, insbesondere erfolgt keine Kündigung, wenn nicht der Mieterausschuß, d. h. sämtliche Obmänner und der Verwalter über die Notwendigkeit der Kündigung einig sind. Würden wir die Organisation ändern und anstatt des Mieterausschusses einen Verwalter einsetzen, der allein für uns thätig wäre, so wäre dies mit einer Erhöhung der Verwaltungskosten um das Gehalt des Verwalters — etwa 1500—2000 Mk. — verbunden. Dies würde eine entsprechende Erhöhung sämtlicher Mieten bedeuten, und es wären zugleich die Mieter, wie dies allerdings in gewöhnlichen Mietshäusern immer der Fall ist, von jedem Einfluß auf die Verwaltung ausgeschlossen!

Wir bitten hiernach alle Mieter, den Obmännern das Amt, das sie im Interesse der Mieter und der Gesellschaft übernommen haben, zu erleichtern, und uns bei unserem Bestreben zu unterstützen, die Häuser ebenso zu verwalten, wie sie verwaltet würden, wenn sie einer Genossenschaft der Mieter gehörten. Insbesondere wird es sich empfehlen, Beschwerden über andere Mieter stets zuerst bei dem Mieterausschuß vorzubringen. Andere Beschwerden (über den Verwalter, über die Obmänner selbst, über Einrichtungen im Haus) können bei uns direkt erhoben werden.

Jeder, der sich unseren im Interesse aller Mieter notwendigen Einrichtungen fügt, kann in unseren Häusern billiger und zugleich sicherer vor Kündigung wohnen, als in irgend anderen Häusern. Mieter, die glauben, der unter Mitwirkung der Mieter selbst geschehenden Verwaltung und insbesondere den Anweisungen der Obmänner sich nicht fügen zu können, werden allerdings besser thun, sich anderswo ein Unterkommen zu suchen, da wir begründeten Vorschlägen der Obmänner wegen vorzunehmender Kündigungen regelmäßig Folge leisten werden.

Frankfurt a. M., im Februar 1901.

Der Vorstand.

Das Mietrecht in Österreich.

Von

Prof. Dr. Emil Pfersche in Prag.

Übersicht.

1. Wenn man das Mietrecht im Hinblick auf die Ursachen und die mögliche Abhilfe der Wohnungsnot untersucht, muß man zunächst von den Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes über das Mietverhältnis ausgehen, allein man kann sich nicht auf die Erörterung desselben beschränken. Das bürgerliche Recht in Österreich wie in Deutschland behandelt die gegenseitigen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter nicht unter der Voraussetzung einer socialen Notlage, es geht nicht darauf aus, besondere Hilfsmittel zu schaffen zur Bekämpfung der lokalen Wohnungsnot, wie sie sich in vielen Städten faktisch eingestellt hat. Es empfiehlt sich daher, zunächst die vorhandenen Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes darzustellen und nach ihrer socialen Bedeutung zu prüfen.

Daneben erfordert eine gesonderte Behandlung die weitere Frage, wiefern die Gesetzgebung zur Besserung der social bedenklichen städtischen Wohnungsverhältnisse beitragen kann. Die Erörterung dieser Frage kann sich nicht auf das Privatrecht beschränken; privatrechtliche und verwaltungsrechtliche Bestimmungen müssen hier wie in der Frage des Arbeiterschutzes zusammenwirken und gemeinsam erwogen werden.

In Österreich steht die Bekämpfung der Wohnungsnot in den ersten Anfängen, gesetzliche Bestimmungen fehlen fast vollständig, so daß die Erörterung nicht von dem positiven Recht ausgehen kann. Es müssen hier die legislatorischen Maßregeln zu Grunde gelegt werden, welche anderwärts eingeführt oder doch vorgeschlagen worden sind. Die Anordnung folgt dabei nicht juristischen Kategorien, sondern dem praktischen Zweck, der erreicht werden soll. Die Anomalie der Wohnverhältnisse zeigt sich nach drei Richtungen: es werden erstens ungesunde oder baulich unpassende Wohnungen verwendet; die Wohnungen werden zweitens ungehörig verwendet („überwohnt“); sie sind drittens zu teuer. Ob und wie diesen drei Übelständen durch juristische Hilfsmittel entgegengewirkt werden kann, ist zu untersuchen.

Unter die Bezeichnung des Mietrechtes fällt diese zweite Richtung unserer Betrachtung insofern, als es sich handelt um einen gesetzlichen Einfluß auf die Befriedigung des Wohnbedürfnisses im Wege der Vermietung. Es kommen eine Reihe von Beschränkungen und Verpflichtungen in Betracht, welche dem Hauseigentümer oder dem Vermieter für den Fall der Vermietung auferlegt werden.

Außer Betracht bleiben etwaige gesetzliche Vorschriften, die nicht die Vermietung betreffen, sondern die der Wohnungsnot durch Minderung des lokalen Wohnungsbedürfnisses oder durch besondere Regelung desselben entgegenwirken sollen. So etwa die Beschränkung der Freizügigkeit im Innern eines Staates durch das Erfordernis des Nachweises einer entsprechenden Wohnung in dem neuen Aufenthaltsorte. Oder die auch schon in Vorschlag gebrachte Bestimmung, daß derjenige, der ein neues Industrieunternehmen in einer Stadt errichtet, auch Wohnungen für die neu benötigten Arbeitskräfte herstellen müsse.

Das Mietverhältnis nach dem allg. B.G.B.

2. Der Mietzins braucht nach dem österreichischen allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (allg. B.G.B. § 1100) nur nach Maß der erfolgten Benutzung, also nachhinein gezahlt zu werden. Doch ist es zulässig, daß Vorausbezahlung des Zinses verabredet wird, und diese Verabredung ist ganz allgemein.

Der Anspruch des Vermieters auf den Mietzins ist durch das althergebrachte gesetzliche Pfandrecht an den vom Mieter in die Wohnung eingebrachten Fahrnissen gesichert (§ 1100). Allein dieses Pfandrecht erstreckt sich nicht auf jene Gegenstände, die von der Pfändung und Zwangsvollstreckung gesetzlich ausgenommen sind. Als solche nennt die Exekutionsordnung (§ 251 des Gesetzes vom 27. Mai 1876, Nr. 76 R.G.B.) namentlich: „Die Kleidungsstücke, Betten, die Wäsche, das Haus- und Küchengeräte, insbesondere die Heiz- und Kochöfen, soweit diese Gegenstände für den Verpflichteten und für dessen im gemeinsamen Haushalt mit ihm lebenden Familienglieder und Dienstboten unentbehrlich sind"; „bei Handwerkern, Hand- und Fabrikarbeitern die zur persönlichen Ausübung ihrer Beschäftigung erforderlichen Gegenstände"; „bei Personen, deren Geldbezüge durch Gesetz oder Privileg der Exekution ganz oder teilweise entzogen sind, derjenige Teilbetrag des vorgefundenen Bargeldes, welcher dem der Exekution nicht unterworfenen, auf die Zeit von der

Vornahme der Pfändung bis zum nächsten Zahlungstermin des Bezuges entfallenden Einkommen entspricht".

Von Geldbezügen ist der Exekution entzogen (Ges. v. 29. April 1873, Nr. 68, § 2) „der Gehalt und die sonstigen Dienstbezüge der im Privatdienst dauernd angestellten Personen, wenn der Gesamtbetrag der Bezüge 800 fl. (= 1600 Kr.) nicht übersteigt". Auch die Lohnforderung der nicht dauernd angestellten Arbeiter ist weder exequierbar noch verpfändbar „bevor die Arbeiten oder Dienste geleistet sind und der Tag abgelaufen ist, an welchem das Entgelt nach Gesetz, Vertrag oder Gewohnheit auszufolgen war" (§ 3).

Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters ist daher gegen jene Mieter, die bei der Wohnungsnot in Betracht kommen, regelmäßig bedeutungslos; der Vermieter hat keine materielle Sicherheit in der Hand, und den einzigen Antrieb zur pünktlichen Zahlung des Zinses bilden hier die Nachteile, welche die sofortige Austreibung (s. Nr. 8) dem Mieter droht.

3. Die Aufnahme von Teil- und Aftermietern ist dem Mieter gesetzlich gestattet, wenn sie ohne Nachteil für den Vermieter erfolgen kann und nicht im Vertrage ausgeschlossen wird (§ 1098). Doch trägt der Mieter die Gefahr der Weitervermietung und haftet in jeder Richtung für seinen Aftermieter (§ 1111). Diese Bestimmung ist vom socialen Standpunkt nicht empfehlenswert, die Bekämpfung der „Überwohnung" erfordert die umgekehrte Bestimmung des deutschen bürgerlichen Gesetzbuches, wonach die Aftervermietung unzulässig ist, wenn sie nicht im Vertrage besonders gestattet wird.

Der Mieter ist verpflichtet, den Schaden zu ersetzen, der durch Mißbrauch und ungewöhnliche Abnutzung und Beschädigung des Mietobjektes entsteht. Die gewöhnliche Abnutzung dagegen hat der Vermieter zu tragen, er muß die Sache dauernd auf eigene Kosten in brauchbarem Stande erhalten (§§ 1096, 1099).

Über den letzten Punkt ist eine abweichende Vereinbarung zulässig und praktisch gerechtfertigt. Sogar in den Hausordnungen der Vereine für Wohnungsfürsorge wird gewöhnlich die kleine Reparatur dem Mieter auferlegt (W. Pfeiffer, „Eigenes Heim" 1896, S. 182 f.). Die weitergehende Haftung des Mieters ist hier keine ungerechtfertigte Härte, sondern eine social angemessene Erziehungsmaßregel; denn einerseits kann der Mieter durch größere Sorgfalt die Erhaltungskosten vermindern, andererseits muß er diese Kosten in dem Zinsbetrag doch mitbezahlen.

Dagegen empfiehlt es sich dringend, die Pflicht (§ 1096) des Hauseigentümers zur Reparatur und Reinhaltung des Bauwerkes und der

gemeinsamen Hausteile (Höfe, Treppen, Wasserleitungen, Aborte ꝛc.) durch besondere Vorschriften (Wohnungsordnung) genau zu specialisieren und als zwingende (unverzichtbare) Norm zu erklären.

4. Der Mieter, der den Gewahrsam der Wohnung erlangt hat, genießt Besitzschutz, auch gegen den Vermieter. Er kann selbst nach Erlöschen des Mietverhältnisses nur im gerichtlichen Wege vertrieben werden.

Das Recht des Mieters reicht gegen einen neuen Eigentümer des Hauses, auch wenn es nicht grundbücherlich ersichtlich gemacht ist, wenigstens soweit, daß die Verdrängung des Mieters nur durch Kündigung zum nächsten Termin möglich ist (§ 1120).

Daß die Miete auf einen festbegrenzten Zeitraum geschlossen wird und mit dessen Ablauf von selbst erlischt, ist möglich, bildet aber eine Ausnahme. In der Regel gilt die Miete auf unbestimmte Zeit und muß durch Kündigung beendet werden. Der Zeitpunkt für die Kündigung und Räumung der Wohnungen ist vielfach durch lokale Vorschriften (Ausziehordnung) genauer geregelt. Wenn keine besondere Vereinbarung vorliegt, ist die kürzeste Kündigungsfrist für Grundstücke vierzehn Tage. So wenn der Zins monatweise bestimmt ist, oder wenn ein Jahreszins mit monatlichen Ratenzahlungen vereinbart ist (§ 1116). Für Mieten von kürzerer Dauer als einem Monat besteht keine gesetzliche Kündigungsfrist, die Kündigung wirkt also sogleich, d. h. ohne unnötigen Aufschub (§ 904; C.Pr.O. § 573).

Die Räumung der Wohnungen und die dazu vorher etwa erforderliche Kündigung kann in einem eigenen, beschleunigten Verfahren bewirkt werden (C.Pr.O. § 560 f.). Die gerichtliche Kündigung, welche das Räumungsverfahren begründen soll, muß vor dem gewünschten Räumungstermin rechtzeitig, nämlich in der gesetzlich oder vertragsmäßig festgesetzten Zeit, mindestens aber acht Tage früher, erfolgen. Ist eine Kündigung nicht notwendig, so wird nur der Anspruch auf Räumung bei Gericht angemeldet. Die Kündigung und der Räumungsanspruch werden rechtskräftig und exekutionsreif, wenn der Mieter nicht rechtzeitig (bei achttägiger Kündigung binnen drei Tagen, bei längerer Kündigung und bei dem Räumungsanspruch binnen acht Tagen) widerspricht. Bei rechtzeitigem Widerspruch wird darüber in einem beschleunigten Verfahren entschieden.

5. Das Mietverhältnis kann unter Umständen vorzeitig und sogleich beendigt werden, d. h. vor der vertragsmäßig festgesetzten Zeit und ohne die vereinbarte oder gesetzliche Kündigungsfrist einzuhalten.

Der Vermieter kann die vorzeitige Beendigung verlangen und den Mieter sogleich durch das Räumungsverfahren verdrängen, wenn der Mieter von der Sache „einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht“, sowie wenn der Mieter mit der Zahlung des Zinses trotz erfolgter Mahnung säumt bis zum Ablauf jenes Zeitraums, für welchen der Zins fällig ist (§ 1118).

Der Mieter kann die Miete vorzeitig beenden, „wenn die Sache ihrer mangelhaften Beschaffenheit wegen zum ordentlichen Gebrauch untauglich ist“, oder wenn der Vermieter dieselbe „nicht mehr in brauchbarem Stande erhält“ (§ 1117). In dieser Bestimmung ist nicht etwa ein Anwendungsfall der Regeln über Gewährleistung (§ 922 f.), sondern eine Sonderbestimmung für das Mietverhältnis zu sehen, die aus allgemeinen Grundsätzen zu ergänzen ist. Daher gilt für die Miete gesundheitsschädlicher Wohnungen folgendes, den socialen Anforderungen ziemlich entsprechende Resultat.

Der Mieter kann eine gesundheitsschädliche Wohnung sogleich verlassen und sich von weiterer Zinszahlung befreien oder den vorausgezahlten Zins von nun an zurückverlangen, gleichviel, ob er die Schäden der Wohnung von Anfang an gekannt hat oder nicht. Ist die Benutzung des Raumes als Wohnung erfolgt ohne Gestattung der Baubehörde, oder sogar gegen ein polizeiliches Verbot, so wird der Mietvertrag als unerlaubt von Anfang an ungiltig (§ 878), es entsteht keine Pflicht zur Zinszahlung und der gezahlte Zins kann zurückgefordert werden, wobei die auf Dienstleistungen beschränkte Bestimmung des § 1174 („was jemand wissentlich zur Bewirkung einer unerlaubten Handlung gegeben hat, kann er nicht mehr zurückfordern“) natürlich nicht im Wege steht.

Wenn der Mieter durch die Benutzung der schädlichen Wohnung einen Schaden erleidet, so ist der Vermieter nach allgemeinen Grundsätzen (§ 878, 1295) zum Ersatz verpflichtet, wenn ihn ein Verschulden trifft, namentlich wenn er die Schädlichkeit der Wohnung oder das behördliche Verbot gekannt hat. Der Mieter jedoch, der seinerseits die Schädlichkeit der Wohnung gekannt hat, kann den Schadenersatz nach § 1304 gar nicht oder doch nur teilweise beanspruchen.

Maßregeln gegen die Benutzung ungesunder Wohnungen.

6. Bauwerke, welche durch ihre Lage, Bauart oder bauliche Beschaffenheit für die Gesundheit ihrer Bewohner schädlich oder gefährlich

sind, sollten im allgemeinen Interesse nicht als Wohnungen benutzt werden. Es ist heute als Aufgabe der öffentlichen Verwaltung allgemein anerkannt, daß der Benutzung gesundheitsschädlicher Wohnungen entgegengewirkt werde. An dieser Aufgabe wirkt zunächst mit die Baupolizei. In Österreich ist die Errichtung von Gebäuden, die Wohnungszwecken gewidmet sind, gesetzlich an sanitäre Normalbedingungen geknüpft, deren Einhaltung von der Baubehörde geprüft und bestätigt werden muß, zunächst an dem vorzulegenden Bauplane (Baukonsens), dann an dem ausgeführten Baue vor seiner Benutzung (Benutzungskonsens). Die Einzelheiten der sanitären Bauerfordernisse sind in provinziellen und lokalen Vorschriften enthalten und nicht überall gleich; ihre sachliche Angemessenheit bleibt hier außer Betracht.

Die Wirksamkeit der Baupolizei ist allein nicht ausreichend, da ursprünglich angemessene Wohnräume durch nachfolgende Umstände ungesund werden, und da Räume, die nicht zu Wohnzwecken errichtet wurden, nachträglich als Wohnungen verwendet werden können. Um die Benutzung ungesunder Wohnungen mit durchgreifendem Erfolge zu bekämpfen, ist ein weitgehendes Eingreifen der öffentlichen Verwaltung nötig. Wenn ganze Häusergruppen oder Stadtgebiete sich als ungesund erweisen, kann nur durch einheitlichen Abbruch und Neubau gründlich Abhilfe geschaffen werden, wozu immer ein schaffendes Eingreifen öffentlicher Korporationen und gesetzliche Ausnahmeverfügungen erforderlich sein dürften. Von solchen Fällen wird hier abgesehen.

Was die einzelnen ungesunden Wohnungen betrifft, so kann ihre Benutzung nicht durch gesetzliche Vorschriften und Strafdrohungen allein verhindert werden, es ist vielmehr eine regelmäßige und energische Beaufsichtigung durch eigene Organe (Wohnungsamt) unerläßlich. Es muß vorgesorgt werden, daß ungesunde Wohnungen als solche behördlich konstatiert und ihre Benutzung verboten wird. Es ist ferner praktisch, das Benutzungsverbot an der Wohnung öffentlich ersichtlich zu machen; es ist notwendig, die Einhaltung des Verbotes zu kontrollieren und die Verletzung desselben an dem Hauseigentümer sowie an dem Vermieter zu bestrafen.

In Österreich wird die angeführte Verwaltungsthätigkeit den Ortsgemeinden im selbständigen Wirkungskreise zufallen, da ihnen gesetzlich (Ges. v. 30. April 1870, Nr. 68, § 3) zugewiesen ist „die Handhabung der sanitätspolizeilichen Vorschriften in Bezug auf Wohnungen“. Auf Grund dieser Kompetenz kann die Ortsgemeinde selbst lokale sanitätspolizeiliche Vorschriften erlassen; doch können dieselben auch durch andere

Faktoren (Provinzialgesetze, Reichsgesetze) geschaffen werden. Bisher giebt es keine allgemeinen und nur vereinzelte lokale Vorschriften; so sind einst in Wien für den speciellen Fall der durch Überschwemmung ungesund gewordenen Kellerwohnungen eingehende und zweckentsprechende Kontrollvorschriften erlassen worden (Erl. d. n.ö. Statthalterei v. 23. Febr. 1871, Z. 5241).

7. Man hat auch vorgeschlagen, durch strenge privatrechtliche Bestimmungen gegen die Benutzung ungesunder Wohnungen einzuschreiten. (Vgl. A. Menger, Arch. f. soc. Gesetzgeb. 1889, S. 432.) Dabei muß vor allem betont werden, daß auch die strengsten abstrakten Gesetzesbestimmungen den praktischen Erfolg der Polizeikontrolle niemals erreichen oder ersetzen können. Die Vorschläge auf Verschärfung des Privatrechtes über das Mietverhältnis sind daher nur neben, nicht statt der Ausgestaltung der Wohnungspolizei in Betracht zu ziehen.

Betrachtet man unter dieser Voraussetzung das österreichische Privatrecht, das den aufgetauchten Reformvorschlägen teilweise schon zuvorgekommen ist, so scheint eine weitere Verschärfung desselben nicht oder doch nur in einem Nebenpunkte empfehlenswert. Wenn eine Wohnung als ungesund behördlich konstatiert wurde, ist eine strenge Behandlung des Vermieters gewiß angemessen. Hier gewährt das österreichische Recht bereits die Rückforderung des Mietzinses wegen Ungiltigkeit des Vertrages, und es entsteht principiell auch die Pflicht zum Schadenersatz. Allein dem Mieter, der die Wohnung in voller Kenntnis des behördlichen Verbotes benutzt hat, gebührt subjektiv gewiß der Schadenersatz nicht, so wenig wie die Unfallrente dem, der den Unfall absichtlich herbeigeführt hat, gebührt. Dagegen könnte ein Anspruch auf Entschädigung allerdings jener Krankenkasse zugesprochen werden, welche den Mieter, der durch die wissentliche Benutzung der verbotenen Wohnung erkrankt ist, verpflegen mußte. An diesem Punkte ist eine Ausgestaltung des österreichischen Rechtes zu befürworten (cf. § 65 des Ges. v. 30. März 1888, Nr. 33 über die Krankenversicherung).

Für den Fall jedoch, daß die Wohnung nicht als ungesund konstatiert ist, scheint es nicht angemessen, über das gegenwärtige Recht hinauszugehen. Es genügt, daß der Mieter die Wohnung wegen ihrer Mängel jederzeit verlassen kann. Weitere Ansprüche des Mieters, als die bisher gesetzlich anerkannt sind, finden weder in dem Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter eine privatrechtliche Begründung, noch lassen sie sich aus öffentlichen und socialen Rücksichten begründen. Denn durch dieselben ist ein für die Allgemeinheit wesentlicher Erfolg, eine Besserung der

Wohnungsverhältnisse gewiß nicht zu erzielen, während recht mißliche Prozesse (über die Schädlichkeit der Wohnungen, über die Erkennbarkeit der Schädlichkeit ꝛc.) hervorgerufen werden.

Maßregeln gegen Überwohnung.

8. Die Übel der Wohnungsnot werden nicht nur durch den objektiven Zustand der Wohnräume, sondern noch mehr durch die Art ihrer Verwendung veranlaßt. Die Anhäufung zu vieler Bewohner, die zu intensive Benutzung der Wohnräume (Überwohnung) bringt gesundheitliche und sittliche Nachteile mit sich. Die Regelung der Benutzung der Wohnungen und die Bekämpfung der Überwohnung ist in wirtschaftlich vorgeschrittenen Kulturstaaten bereits Gegenstand der Gesetzgebung, fast überall Gegenstand von Gesetzesvorschlägen geworden. Die erlassenen und vorgeschlagenen Anordnungen stellen zunächst Mindestforderungen auf, denen alle Wohnräume entsprechen müssen. Die Mindestforderungen betreffen den Luftraum, der für jeden Bewohner zur Verfügung stehen muß, auch die Bodenfläche und die Größe der Fensteröffnungen; die Wasserversorgung und die Aborte; die Trennung der einzelnen Wohnräume und der Schlafräume; die Trennung der Familie des Mieters von fremden Mitbewohnern; die Trennung der Geschlechter.

Eine eigene Gruppe von Vorschriften betrifft das Verhältnis des Gewerbebetriebes zu den Wohnräumen. Manche Betriebe sind als gesundheitsschädlich in Wohnräumen ganz zu verbieten. Ferner werden für Wohnräume, welche zugleich auch zu gewerblicher Arbeit dienen, weitergehende als die Minimalerfordernisse an Luft, Licht ꝛc. gestellt. Endlich werden vielfach die gewerblichen Vorschriften, namentlich jene über die Regelung der Heimarbeit, in Beziehung zu dem Mietverhältnis gebracht. Es wird z. B. für die Heimarbeit vorgeschrieben die Anmeldung und öffentliche Ersichtlichmachung jedes Betriebes, die Anmeldung der Hilfsarbeiter, Einhaltung der gesetzlichen Arbeitszeit und der Sonntagsruhe, Fernhaltung kranker Personen von der Arbeit ꝛc.; es wird aber für die Nichterfüllung dieser Vorschriften auch der Hauseigentümer und Vermieter verantwortlich gemacht und mit Strafe bedroht.

Die sachliche Angemessenheit der einzelnen Vorschriften kommt hier nicht in Erörterung, sie ist übrigens meist offensichtlich. Namentlich die meisten der angedeuteten Bestimmungen über die Heimarbeit werden unerläßlich sein, wenn eine Regelung derselben ernstlich durchgeführt werden soll.

Vom juristischen Standpunkte ist hier neben der praktischen Durchführung der angeführten Normen besonders ihre Anknüpfung an das übrige Rechtsgebiet in Frage zu ziehen.

9. Die vorgeschlagenen Maßregeln gegen Überwohnung bedingen offenbar eine weitgehende polizeiliche Kontrolle und Bevormundung. Es ist nun merkwürdig, daß gegen diese sociale Bevormundung gerade in Deutschland (vgl. Otto Bähr, Ges. Aufsätze II, S. 195 f.) Bedenken erhoben worden sind, wo man doch eine weitgehende polizeiliche Einflußnahme auf vielen Gebieten gewohnt ist, während bei den politisch viel freieren angelsächsischen Völkern diese sociale Bevormundung kein Bedenken erregt und teilweise schon eingeführt ist. Den erhobenen Bedenken gegenüber findet die projektierte neue Rechtsbildung folgende Anknüpfungspunkte. Die polizeiliche Regelung der Mietverhältnisse hat überall begonnen bei jenen Fällen, in welchen die Vermietung zweifellos gewerbsmäßig erfolgt, wie bei Gasthöfen, Herbergen, Massenquartieren. In Frankreich hat sich längst daran gereiht die Vermietung möblierter Wohnungen, die in manchen Fällen (z. B. in Badeorten) von einem Gewerbe kaum zu unterscheiden ist. Aber auch die regelmäßige Vermietung unmöblierter Wohnungen in eigens dazu bestimmten Gebäuden geht über die private Verwendung der eigenen Sache offenbar hinaus und wird einem gewerblichen Unternehmen um so mehr ähnlich, je zahlreicher und kleiner die Wohnungen, je größer die Verwaltungsarbeiten des Vermieters sind. Wer sein Geld in Miethäusern anlegt, entschließt sich zu einem Unternehmen, welches einem gewerblichen Unternehmen sehr nahe steht.

Die neueren Vorschriften der Wohnungsfürsorge, welche die Befriedigung des Wohnbedürfnisses im Wege der Vermietung regulieren wollen, treffen nun den Hauseigentümer nicht als solchen, sondern als Vermieter, als Unternehmer, der sich im eigenen Interesse an dem wichtigen wirtschaftlichen Vorgang der Befriedigung des Wohnbedürfnisses beteiligt. Es handelt sich dabei nicht um Beschränkungen des Privateigentums, sondern um Grenzen, welche dem Betriebe des Vermietungsgeschäftes gezogen werden. Um die Verwirklichung der Maßregeln gegen Überwohnung zu erleichtern, sollte daher von allen beteiligten Faktoren die Ansicht anerkannt und betont werden, daß dieselben nicht das Eigentumsrecht, sondern das Gewerberecht betreffen.

Außerdem ist nicht zu übersehen, daß die Errichtung von Wohnhäusern in Städten nicht im Belieben des Grundeigentümers steht, sondern die Mitwirkung der städtischen Verwaltung (die Anlage und Eröffnung der Straße, die Widmung als Bauplatz u. s. w.) voraussetzt, abgesehen

von der formellen Baubewilligung auf Grund der Bauordnungen. Die Widmung eines Grundstückes als städtischer Bauplatz ist ein Akt der Verwaltung, der den Wert des Grundstückes regelmäßig um ein vielfaches erhöht. Solche Erwägungen ließen es berechtigt erscheinen, daß dem Eigentümer des Stadthauses gewisse Verpflichtungen auferlegt wurden, welche für die öffentliche Verwaltung förderlich oder unentbehrlich sind (Abschluß der Grundstücke, Verschließung der Hausthüren, Erhaltung und Reinigung der Fußwege u. s. w.). In Österreich obliegt dem Hauseigentümer die Einhebung der Zinssteuer, ja er trug bis vor kurzem (1896) sogar die Gefahr ihrer Einbringlichkeit, wenn der Mieter sie mit dem Zinse schuldig blieb. Wenn jetzt dem Hauseigentümer auch eine Mitwirkung bei der Wohnungsfürsorge auferlegt wird, so ist das mithin nicht etwas ganz neues und unerhörtes; es wird ihm nur eine weitere öffentliche Pflicht auferlegt, indem er durch seine eigene Verantwortlichkeit genötigt wird, die Einhaltung der Normen über die Heimarbeit und die Überwohnung zu überwachen.

10. Was die Durchführung der Maßregeln gegen Überwohnung bebetrifft, so muß auch hier betont werden, daß ein nachhaltiger praktischer Erfolg nicht durch gesetzliche Gebote und Verbote, auch nicht durch Strafbestimmungen allein erzielt werden kann, sondern erst durch die Einrichtung einer anhaltenden behördlichen Kontrolle. Die Wohnungsfürsorge bildet ein neues großes Gebiet der öffentlichen Verwaltung, welches seine eigenen Organe (Wohnungsamt) unbedingt erfordert.

Die Durchführbarkeit der Polizeikontrolle kann keinem Zweifel unterliegen, wenn nur die nötigen Organe vorhanden und die entsprechenden Erfahrungen gemacht sind. Die Bedenken, welche gegen die Durchführbarkeit der Kontrolle der Wohnungsbenutzung erhoben worden sind[1], lassen ganz außer Betracht, daß eine derartige Kontrolle in den meisten Staaten bereits principiell besteht, wenn sie auch nicht strenge durchgeführt wird. Da eine Pflicht zur polizeilichen Anmeldung aller Wohnungsteilnehmer bereits allgemein besteht, kann es doch weder unmöglich noch unbillig sein, die Erfüllung dieser Pflicht ernstlich zu verlangen, und auf Grund der Anmeldung die Überwohnung zu kontrollieren.

Als weiteres Hilfsmittel der Wohnungsfürsorge ist die Haftung des Vermieters für die vorschriftsmäßige Verwendung der Wohnung gewiß empfehlenswert, vielleicht unentbehrlich. Die Einführung dieser Haftung

[1] Otto Bähr, Ges. Aufsätze, II, S. 197: „Sollen Polizeibeamte um Mitternacht in die Privatwohnungen eindringen, um zu sehen, ob sie nicht überfüllt sind?"

könnte aber nicht ohne Rückwirkung auf das Mietverhältnis bleiben, es müßte das Recht des Mieters auf Verwendung der Wohnung enger begrenzt, das Aufsichtsrecht des Vermieters erweitert werden. Wenn der Vermieter dafür verantwortlich gemacht wird, daß in seinem Hause die gewerblichen Vorschriften innegehalten werden, so muß auch ausgesprochen werden, daß dem Mieter die Verwendung der gemieteten Räume zu gewerblicher Arbeit nur dann zusteht, wenn dies mit dem Vermieter besonders vereinbart ist. Der Vermieter müßte ferner das Recht haben, die Wohnung des Mieters regelmäßig zu beaufsichtigen, sowie das Recht, die Miete sofort und ohne Kündigungsfrist aufzulösen, wenn der Mieter unbefugt gewerbliche Arbeit betreibt oder sonst die Wohnvorschriften verletzt. Die Wohnungsfürsorge führt also notwendig zu einer Verschärfung des Mietrechts gegenüber dem Mieter.

In Österreich sind Maßregeln gegen Überwohnung bisher weder getroffen noch vorbereitet worden; ihre Einführung ist nur möglich im Wege der Reichsgesetzgebung, nicht nur soweit es sich um die Regelung der Heimarbeit, sondern auch soweit es sich um die Beschränkung der Benutzung von Wohnräumen handelt.

Maßregeln gegen übermäßige Mietpreise.

11. Die energische Durchführung der bisher besprochenen Maßregeln wäre allerdings an sich geeignet, die ärmeren Volksklassen vor einer schädlichen Befriedigungsart des Wohnungsbedürfnisses zu bewahren und deren Lebenshaltung zwangsweise zu heben. Allein es ist anerkannt, daß damit allein die Wohnungsnot praktisch nicht zu beseitigen ist. Denn vielfach beruht die Überwohnung nur auf der Unerschwinglichkeit der Mietpreise. Und außerdem müßten die besprochenen Maßregeln den Bedarf an Wohnungen noch mehr erhöhen, also zunächst zur Preissteigerung weiter beitragen. Die Wohnungsreform setzt daher weiter noch voraus eine Vermehrung der Wohnungen überhaupt, sowie die Verbilligung oder doch mindestens die Hinderung der Verteuerung der Mietpreise.

Die Beschaffung neuer Wohnungen für die ärmeren Klassen wird in großem Umfange zweifellos nur durch neue öffentliche Einrichtungen erfolgen können, da sich das Privatkapital dieser Aufgabe nicht gewachsen gezeigt hat. Nur öffentliche Organisationen, welche nicht auf Gewinn ausgehen, werden die Herstellung von neuen Wohnungen derart betreiben,

daß dadurch eine erfolgreiche Konkurrenz mit den bestehenden Wohnungen und weiter eine entsprechende Preisbildung der Mietwohnungen herbeigeführt wird.

Diese positive Aufgabe der öffentlichen Verwaltung bleibt hier jedoch außer Betracht. Der juristischen Betrachtung bleibt nur die doppelte Frage, ob der Preis der bestehenden Mietwohnungen privater Eigentümer rechtlich beeinflußt werden kann, ferner ob auf die Verbilligung der im öffentlichen Interesse künftig etwa herzustellenden Wohnungen durch gesetzliche Maßregeln hingewirkt werden kann.

Als Voraussetzung für beide Fragen ist zunächst zu erwägen, ob und wie die Höhe der Mietpreise überhaupt objektiv zu beurteilen ist.

Die Preishöhe der kleinen Wohnungen kann in mehrfacher Weise beurteilt werden. Erstens durch Vergleich mit dem Preis größerer Wohnungen, durch Rückführung auf Einheiten des Wohnraumes (Bodenfläche, Luftraum u. s. w.). Bei dieser Vergleichung erscheinen die kleinen Wohnungen regelmäßig teurer. Zweitens durch Vergleich mit dem Einkommen der ärmeren Klassen der Bevölkerung. Es ist anerkannt, daß für das Wohnbedürfnis höchstens 20 % des Einkommens entfallen können, wenn der Haushalt des Arbeiters annähernd bestehen soll. Wenn die Beschaffung einer notdürftigen Wohnung mehr als 20 % des Durchschnittsverdienstes des Arbeiters kostet, sind die Mietzinse in unsocialer Weise erhöht. Drittens durch Vergleich mit den Gestehungskosten der Wohnung bezw. des Hauses, wobei freilich noch eine doppelte Betrachtung möglich ist. Man kann erstens zum Vergleich heranziehen die wirklich gemachten Auslagen, den Wert des Grundes, als er zum Bauplatz gewidmet wurde, und die wirklich ausgelegten Baukosten. Man kann aber zweitens ausgehen von der Vermögenslage des gegenwärtigen Eigentümers. Im zweiten Falle werden die jeweiligen Mietpreise stets der üblichen Verzinsung des von dem gegenwärtigen Eigentümer angerechneten Vermögensbetrages entsprechen, da die Bewertung und der Verkaufspreis der Häuser je nach dem Mieterträgnis sich richtet. Nur durch die erste Auffassung, durch Vergleich mit den wirklich gemachten Auslagen läßt sich die Höhe der Mietpreise objektiv richtig beurteilen.

12. Rechtliche Maßregeln, welche die Verbilligung oder Stabilisierung der Mietpreise direkt bezwecken, stehen augenblicklich nicht in öffentlicher Erörterung. Es ist zwar seinerzeit von beachtenswerter Seite (Miquel, A. Menger) die Anregung ausgesprochen worden, die Mittel der Wucherbekämpfung auch gegen übermäßige Mietpreise in Anwendung zu bringen. Allein eine konkrete Ausgestaltung dieser Anregung fehlt bisher,

ist auch nicht leicht erfindlich. Die Verwendung unbrauchbarer Wohnungen muß direkt bekämpft und verboten werden ohne Rücksicht auf die Preishöhe. Was aber brauchbare Wohnungen betrifft, so ist die Anwendung des Wucherbegriffs auf die hohen Mietpreise kaum denkbar. Es steht weniger der Umstand entgegen, daß die Mietwohnungen allgemein und öffentlich angeboten werden und daß die Bewilligung übermäßiger Preise nicht durch Ausbeutung der subjektiven Schwäche oder Notlage des einzelnen Mieters, sondern durch den Druck der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse veranlaßt wird. Aber man darf doch nicht außer Acht lassen, daß nach dem Verhältnis des Zinsertrages zu dem angelegten Vermögen des Hauseigentümers der Gewinn desselben regelmäßig nicht als ein ungewöhnlicher erscheint und deshalb die Einhebung solcher Mietpreise nicht als subjektives Unrecht anzusehen ist.

13. Die letzte Frage, wiefern durch gesetzliche Bestimmungen die Beschaffung billiger Wohnungen erleichtert werden kann, wird veranlaßt durch die Erwägung, daß ein positives Eingreifen der Wohnungsfürsorge und die im öffentlichen Interesse vorgenommene Herstellung zahlreicher Wohngebäude die Bauspekulation anreizen und namentlich die Preise der Bauplätze wesentlich verteuern würde, wenn dabei einfach die Wege des privaten Verkehrs eingehalten würden. Es ist deshalb schon anerkannt, daß für das schaffende Eingreifen der Wohnungsfürsorge das Enteignungsrecht von Häusern und Bauplätzen in weitem Umfange bewilligt werden müßte (Zonensystem). Trotz des Enteignungsrechtes wäre jedoch der störende Einfluß der privaten Spekulation auf die öffentliche Hilfsaktion nicht auszuschließen, wenn nicht bei der Expropriation für Wohnungszwecke auch die Frage der Entschädigung entsprechend geregelt wird.

Es ist vor allem zu betonen, daß die Entschädigungsfrage gesetzlich verschieden geregelt werden kann. Es giebt keinen objektiv feststehenden Geldwert von Sachen, es ist nur eine besondere Wertbestimmung für jeden konkreten Fall möglich. Der Anschlag einer Sache zu einer Geldsumme ist eine Gedankenoperation, welche von dem Richter nach rechtlichen Regeln vorzunehmen ist, ob es sich nun um eine vorhandene Sache oder um eine nicht mehr vorhandene Sache (Ersatzfrage) handelt. Das Urteil der Sachverständigen ist nur ein orientierendes Hilfsmittel für den Richter. Die gesetzlichen Vorschriften über die Sachschätzung sind nicht für alle Fälle gleich. In manchen Fällen ist der Anschlag zum Verkaufswerte in einem gegebenen Zeitpunkt vorgeschrieben (z. B. Preuß. Gesetz über die Vermögenssteuer § 10, § 12). Aber die Annahme des Verkaufswertes ist nicht immer zu billigen. Sie wird bei ländlichen Grundstücken aus

socialen Rücksichten ausgeschlossen, sofern sie eine Überlastung des bäuerlichen Grundbesitzes über den Ertragswert hinaus veranlaßt. Hierher gehören manche Bestimmungen über das Anerbenrecht und über die Güterschlächterei (s. auch Deutsches B.G.B. § 2312). Auch bei der Expropriation der Wohnungsfürsorge sollte die Schätzung zum Verkaufspreise, der häufig durch eine raffinierte und mißbilligenswerte Grund- und Bauspekulation bestimmt ist, ausgeschlossen werden. Bei Wohnhäusern mag die Schätzung durch nüchterne Erwägung des Ertragswertes erfolgen. Bei Bauplätzen sollte eine billige Berücksichtigung des Ertrages der künftigen Verbauung gesetzlich angeordnet werden.

Was den Ertragswert betrifft, so ist zu beachten, daß derselbe vom Richter nur nach einer anständigen und gesetzlich zulässigen Verwendungsart bemessen werden darf. Die englische Wohnungsgesetzgebung hat ausgesprochen, daß bei der Expropriation der Ertrag von gesundheitsschädlichen und von überwohnten Räumen nicht in Rechnung zu ziehen ist; bei gesundheitswidrigem Zustande des ganzen Hauses soll nur der Grund- und Abbruchwert vergütet, bei vernachlässigtem Zustande soll der normale Wert um die Restaurierungskosten vermindert werden (Arch. f. soc. Gesetzgeb. 1894, S. 297).

Ferner muß bei der Kapitalisierung des gegenwärtigen Mietertrages erwogen werden, ob der gleiche Ertrag dauernd zu erwarten ist. Dies kann nicht unbedingt bejaht werden, wenn man beachtet, daß die Dichtigkeit der Bebauung und Bewohnung, die gesetzlich noch gestattet ist, auf den Wert der Bauplätze und damit auch der Häuser von Einfluß ist, und daß sociale Verbesserungen der Bauordnungen, welche weiträumige Verbauung vorschreiben, ein Herabgehen der Preise der Bauplätze und Häuser und weiterhin auch der Wohnungen nach sich ziehen können.

Bei der Enteignung für Eisenbahnbauten und andere Verkehrszwecke hat bisher die Regel gegolten, daß der Eigentümer in vollem Umfange für jeden entgangenen Vorteil zu entschädigen ist. Diese Regel wäre bei Enteignung der Wohnungsfürsorge nicht angemessen. Dort soll ein neues wirtschaftliches Unternehmen geschaffen oder gefördert werden, hier wird ohne Aussicht auf wirtschaftlichen Gewinn einem socialen Notstande abgeholfen. Hier muß jedenfalls der in dem Verkaufspreise ausgedrückte künftige Gewinn der Grund- und Bauspekulation ausgeschlossen und auf die mögliche weitere Steigerung der Grundpreise keine Rücksicht genommen werden, denn sonst würde die Wohnungsfürsorge ihrem Zwecke, der Verschaffung preiswerter Wohnungen, selbst entgegenwirken.

Nachtrag
zu Band I Abteilung 1.

Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise.

Von

Dr. Andreas Voigt, Frankfurt a. M.

In meinem Referat im ersten Bande machte ich wiederholt darauf aufmerksam, daß es nicht bloß die Bodenpreise seien, die in den letzten anderthalb Jahrhunderten so gewaltig gestiegen sind, sondern daß seit 1755, dem Jahre der Fridericianischen Bautaxa, auch die reinen Baukosten auf das 2½= bis 3½fache angewachsen seien[1], und daher diese bei der Erforschung der Ursachen der Mietsteigerung nicht vernachlässigt werden dürften. Es kommt hinzu, daß nicht nur die Herstellungskosten von Gebäuden annähernd gleicher Qualität so bedeutend zugenommen haben, sondern daß auch die Qualität der Häuser seit dem vorigen Jahrhundert eine gewaltige Wandlung erfahren hat. In der Zeit Friedrichs des Großen und wahrscheinlich bis weit in unser Jahrhundert hinein bestand ohne Zweifel ein großer Teil der Häuser in Berlin in Fachwerkbauten, deren Herstellungskosten damals nur die Hälfte derjenigen der Massivbauten ausmachten, wodurch der durchschnittliche Unterschied von damals und heute also nochmals ganz erheblich vergrößert wird, da heute bekanntlich Fachwerkbauten in Berlin und seinen Vororten überhaupt nicht mehr errichtet werden, namentlich wohl auch deshalb, weil bei den heutigen Holzpreisen die Kostenersparnis beim Fachwerkbau viel geringer geworden ist. Ferner ist zu erwägen, wie stark die Kosten

---

[1] Inzwischen scheint sich auch die dort ausgesprochene Vermutung zu bestätigen, daß die Steigerung der Baukosten erst im 19. Jahrhundert eingesetzt habe nach Aufhebung der Bautaxen. Der Techniker und Zimmermeister Gustav Müller, der seit einer Reihe von Jahren eine Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts in Berlin (Berlin, Kießling) herausgiebt, erwähnt (V. Jahrgang S. 52) eine Bautaxe für die Kurmark, besonders für Berlin und Potsdam aus dem Jahre 1793, welche noch fast genau dieselben Preise aufweist wie die von 1755. Danach hätten die Baukosten pro qm Grundfläche nämlich betragen bei Gebäuden von

1	2	3	4
Geschossen			
40 ℳ	65 ℳ	90 ℳ	105 ℳ

Vergl. die Preise in Bd. 1 S. 211 sowie S. 220.

infolge luxuriöser äußerer und innerer Ausstattung der Häuser, Verwendung von behauenen Kalk- und Sandsteinen, künstlerischem oder wenigstens reich ornamentalem Schmuck der Fassaden, Bemalung der Hausfluren und Treppenhäuser, Verbreiterung der Treppen, Einführung der steinernen Treppen, neuerdings Einrichtung von Aufzügen, Verzierung der Zimmerdecken, der Thür- und Fensterrahmen, Parkettböden, Kanalisationseinrichtung, Vermehrung und Verbesserung der Aborte, Installation von Wasser- und Gasleitung, von elektrischen Schellenleitungen und elektrischen Lichtanlagen, Centralheizung und vielen anderen Einrichtungen zur Verschönerung der Wohnungen und Vermehrung ihrer Bequemlichkeit zugenommen haben müssen. Soweit die Straßenbaukosten von den Anliegern getragen werden, haben auch diese zur Erhöhung der Wohnkosten wesentlich beigetragen. Sie kommen nicht, wie die Baukosten im engeren Sinne, im Gebäudewert zur Erscheinung, da dieser sich nur auf die durch Feuer zerstörbaren Teile des Hauses bezieht, dürfen aber darum doch nicht einfach zum Bodenwert geschlagen werden.

Alle diese Kostenerhöhungen mußten natürlich die Mieten steigern, namentlich die der wohlhabenden Klassen, die am meisten des modernen Komforts der Wohnungen teilhaftig wurden; aber auch in den Wohnungen der arbeitenden Klassen haben sich manche der genannten Einrichtungen eingebürgert und so auch die Erstellungskosten des Arbeiterwohnhauses erhöht. Wie wenig daher aus den steigenden durchschnittlich auf den Kopf der Bevölkerung entfallenden Mietquoten auf eine Verteuerung der Wohnungen von gleichbleibender Qualität geschlossen werden darf, wurde schon Bd. I S. 221 ff. nachgewiesen. Noch verkehrter aber ist es, angesichts dieser Thatsachen, jede Mietssteigerung, wie es immer mehr üblich wird, dem gestiegenen Bodenpreise zuzuschreiben, während es eher wahrscheinlich ist, daß die Preissteigerung des Bodens durch die Vermehrung der Stockwerkzahl der Gebäude ausgeglichen wird und die Hauptursache der Mietsteigerung in den erhöhten Baukosten zu suchen ist.

Das ist absolut sicher für die ältere Zeit, wo der Bodenpreis überhaupt noch nicht in die Wagschale fiel. Deshalb war das Bestreben Friedrichs des Großen auch lediglich auf Verminderung der Baukosten durch Verbot von überflüssigem Schmuck an den Gebäuden und durch Vermehrung der Stockwerke gerichtet. An eine Unterdrückung der Grundrente dachte er nicht und konnte er nicht denken, da sie wegen ihrer relativen Geringfügigkeit — sie machte im Maximum wenige Prozent des gesamten Ertrages eines Grundstücks aus — überhaupt keine Beachtung fand. Erst im 19. Jahrhundert, als die städtische Grundrente die bekannte Höhe erreichte und einen

relativ erheblicheren Anteil am Gesamtertrage eines Baugrundstücks hatte, entstand das moderne Grundrentenproblem.

Ich habe nun, zur Beleuchtung des Einflusses, den die, infolge erhöhter Materialienpreise und Arbeitslöhne, verschärfter baupolizeilicher Vorschriften, wie luxuriöserer Baugewohnheiten stetig steigenden Baukosten, auf die Steigerung des Gesamtwerts der bebauten Grundstücke haben, dem statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin die in den folgenden Tabellen niedergelegten Daten entnommen. Dabei will ich nicht verhehlen, daß auch gegen diese Zahlen sich mancherlei Bedenken erheben lassen[1]. Zunächst jedoch wollen wir die Zahlen, so wie sie uns gegeben sind, reden lassen.

Tabelle I giebt eine Übersicht über den Gesamtwert der bebauten Grundstücke Berlins von 1830 an, sowie des Gebäudewerts nach der Feuertaxe. Der Gesamtwert ist aus den Mieterträgen berechnet durch Kapitalisieren derselben mit dem Faktor 18, also unter der Annahme, daß die Mieten den Gesamtwert der Baugrundstücke mit etwa 5½ % verzinsen. In der 4. Spalte ist die Differenz des Gesamtwerts und des Feuerkassenwerts gegeben, also der sogenannte Bodenwert. Er hätte auch fehlen können, denn das entscheidende Moment ist, welchen Anteil der Feuerkassenwert am Gesamtwert und dessen Steigerung hat. Der sog. Bodenwert ist nur zur Ergänzung und Kontrolle mit aufgeführt; er ist hier als bloße Rechnungsgröße zu betrachten[2].

Nach dieser Tabelle nun betrug im Jahre 1830 der Wert der damals bebauten Grundstücke 238 Millionen Mark, wovon auf die Gebäude, sofern wir die Feuertaxe ohne weiteres als Gebäudewert gelten lassen, 221 Millionen Mark, also 93 %, entfielen. Im Jahre 1898 dagegen betrug der Gesamtwert 5950 Millionen Mark, wovon der Gebäudewert mit 3832 Millionen 64 % ausmachte. Trotzdem aber hiernach der Gebäudewert im Verhältnis

[1] Differenzen finden sich auch in den Zahlenangaben der verschiedenen Jahrgänge des Jahrbuchs, ja selbst an den verschiedenen Stellen ein und desselben Jahrganges. So ist als durchschnittlicher Mietwert aller Grundstücke im XXII. Jahrgang S. 154 für 1895 mit 12 911 Mk. bezw. 12 791 Mk., S. 158 mit 12 298,9 Mk., im XXIV. Jahrgang S. 158 mit 12 362,4 Mk. und im XXV. Jahrgang S. 200 mit 12 618,7 Mk. angegeben.

[2] Hat man ausschließlich bodenreformerische Gesichtspunkte, handelt es sich also nicht um die Bedeutung des Bodenwerts für die Wohnungsfrage, sondern allein um den Kostenbetrag, der über den bloßen Gebäudewert hinaus von den Mietern verzinst werden muß, dann hat auch diese, wie die Tabelle zeigt, übrigens außerordentlich schwankende Differenz eine bestimmte Bedeutung. Nur mit dem Bodenwert darf man ihn nicht ohne weiteres identificieren.

Tabelle I. Der Anteil des Gebäudewerts und des Bodenwerts an der Steigerung des Gesamtwerts.

Jahr	Gesamtwert der Baugrundstücke	Gebäudewert (Feuerkassenwert)	Sogenannter Bodenwert (Differenz von Spalte 2 und 3)	Periode	Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des			Prozentualer Anteil des	
					Gesamtwerts	Gebäudewerts	sog. Bodenwerts	Gebäudewerts	sog. Bodenwerts
	Mill. ℳ	Mill. ℳ	Mill. ℳ		Mill. ℳ	Mill. ℳ	Mill. ℳ	am Zuwachs	
1830	237,9	220,9	17,0	—	—	—	—	—	—
1840	320,7	282,3	38,3	1830/40	8,3	6,2	2,1	74	26
1845	398,7	342,2	56,4	1840/45	15,6	12,0	3,6	77	23
1850	429,5	384,1	45,4	1845/50	6,2	8,4	— 2,2	135	— 35
1853	477,9	394,4	83,5	1850/53	16,1	3,4	12,7	21	79
1858	626,4	450,6	175,8	1853/58	29,7	11,2	18,5	38	62
1862	858,2	629,5	228,7	1858/62	57,9	44,7	13,2	77	23
1865	1118,3	787,4	330,9	1862/65	86,7	52,6	34,1	61	39
1869	1349,4	895,8	453,6	1865/69	57,8	27,1	30,7	47	53
1870	1465,5	926,7	529,8	1869/70	107,1	30,9	76,2	29	71
1872	1934,3	1122,3	812,0	1870/72	238,9	97,8	141,1	41	59
1875	2921,4	1462,4	1459,0	1872/75	329,0	113,4	215,6	34	66
1877	3039,0	1734,9	1304,1	1875/77	58,8	136,2	— 77,4	232	— 132
1880	3001,1	1958,9	1042,2	1877/80	— 12,6	74,6	— 87,2	591	— 691
1883	3258,2	2132,8	1125,4	1880/83	85,7	58,0	27,7	68	32
1885	3530,6	2286,5	1244,1	1883/85	136,2	76,9	59,3	57	43
1890	4826,9	2937,0	1889,9	1885/90	259,3	130,1	129,2	50	50
1891	5109,0	3080,0	2029,0	1890/91	282,1	143,1	139,0	51	49
1892	5284,9	3218,4	2066,5	1891/92	175,8	138,4	37,4	79	21
1893	5419,8	3323,0	2096,8	1892/93	134,9	104,6	30,3	78	22
1895	5510,6	3505,2	2005,4	1893/95	45,4	91,1	— 45,7	200	— 100
1896	5646,4	3615,6	2030,8	1895/96	135,8	110,4	25,4	81	19
1897	5831,5	3723,9	2107,6	1896/97	185,1	108,3	76,8	59	41
1898	5949,7	3831,8	2117,9	1897/98	118,2	107,9	10,8	91	9

zum Gesamtwert während der 68 Jahre an Bedeutung verloren, betrug doch der absolute Zuwachs des Gebäudewerts im betrachteten Zeitraum 3611 Millionen Mark, während der Gesamtwert um 5712 Millionen gewachsen war. An diesem Gesamtzuwachs hatte also der Gebäudewert einen Anteil von 63 %, während auf den sog. Bodenwert nur 37 % entfallen würden. Dabei hat relativ zu seiner ursprünglichen Höhe natürlich der Bodenwert viel stärker als der Gebäudewert zugenommen, da dieser aber von Anfang an so bedeutend überwog, fiel sein relativ geringes Wachstum soviel stärker ins Gewicht.

Betrachten wir in Tabelle I die einzelnen Jahre und Perioden, so haben wir ein wechselndes Bild. In der Zeit von 1830 bis 1850 hat das Wachstum des Gebäudewerts bei weitem den größten Anteil am gesamten Wertzuwachse. In der Zeit von 1850—1858 — vermutlich eine Spekulationsperiode — dagegen tritt sein Wachstum bedeutend hinter dem des sog. Bodenwerts zurück, um in der Periode 1865—1875, der zweiten großen Spekulationsperiode, wiederum dem Bodenwert den Vorrang einzuräumen. Seitdem bis 1898 ist es ununterbrochen das Wachstum des Gebäudewerts, das den Hauptanteil am gesamten Wertzuwachs der Baugrundstücke in Berlin hat, oder mindestens (1885—1890) die Hälfte des Zuwachses ausmacht. Die Zahl der Jahre, in welchen das Wachstum des Gebäudewerts überwiegt, beträgt 50, einschließlich der 5 Jahre, in denen es etwa die Hälfte des Zuwachses ausmacht, nur in 18 Jahren beträgt das Wachstum des Gebäudewerts weniger als die Hälfte, und dieser Zeitraum würde wahrscheinlich sich noch etwas reduzieren, wenn jedes Jahr einzeln untersucht worden wäre. In einer Periode (1877—1880) zeigt der Gesamtwert einen Rückgang, und in vier Perioden, die zusammen 12 Jahre repräsentieren, nimmt der sog. Bodenwert ab, während der Gebäudewert überall einen ununterbrochenen Fortschritt zeigt.

In Tabelle II sind die Zuwachse nochmals nach längeren Perioden zusammengefaßt. Nur in den beiden Perioden 1850—1858 und 1865—1875 erscheint hier der Zuwachs des Gebäudewerts geringer als der des sog. Bodenwerts.

Welche Bedeutung haben nun diese Zahlen, und was beweisen sie? vorausgesetzt, daß sie wenigstens angenähert die realen Verhältnisse wiederspiegeln. In dem gesamten Wertzuwachs in jeder Periode steckt mancherlei. Vor allem wäre zu scheiden zwischen dem schon im Anfang jeder Periode bebauten Terrain und dessen Wertveränderung und dem durch Ausdehnung der Stadt gewonnenen Bauterrain. Auf ersterem sind die Wertveränderungen hervorgerufen durch bauliche Veränderungen, durch Um- und Ersatzbauten

Tabelle II.

Periode	Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des			Prozentualer Anteil des	
	Gesamtwerts Mill. ℳ	Gebäudewerts Mill. ℳ	Bodenwerts Mill. ℳ	Gebäudewerts am Zuwachs	Bodenwerts am Zuwachs
				%	%
1830/50	9,6	8,2	1,4	85	15
1850/58	24,6	8,3	16,3	33,7	66,3
1858/65	70,2	48,1	22,1	68,5	31,5
1865/75	180,3	67,5	112,8	37	63
1875/85	60,9	82,4	— 21,5	135	— 35
1885/95	198,0	121,9	76,1	62	38
1875/98	131,7	103,0	28,7	78	22
1830/98	84,0	53,1	30.9	63	37

für schon vorhandene Gebäude und durch die Differenz der Mieten für Wohnungen und Geschäftsräume am Anfang und Ende der Periode. Auf dem neuen Gebiet dagegen besteht der Wertzuwachs direkt in der Summe der Bodenpreise der neubebauten Grundstücke und in der Summe der Baukosten für die neu errichteten Gebäude, sofern man annehmen darf, daß die sämtlichen aufgewendeten Kosten sich auch rentieren. Könnten wir beide Gebiete voneinander trennen und das äußere vom inneren Stadtgebiet gesondert behandeln, so würde sich manches deutlicher darstellen als in diesen komplexen Zahlen, aber auch so zeigen sie in arithmetischer Summe, d. h. Aufwendungen und Verluste gegeneinander aufgerechnet, wieviel in jeder Periode an Herstellungskosten der Gebäude, wenn wir diese einstweilen mit dem Feuerkassenwert identifizieren, und an Kaufpreis des neuen Baugeländes nötig war, um den Bevölkerungszuwachs unterzubringen. Es ergiebt sich dann aber, daß, außer in den Spekulationsperioden, immer mehr für die Gebäude aufgewendet werden muß, wie für den Boden, und daß speciell in den 23 Jahren von 1876—1898 der Gesamtaufwand für Gebäude im oben angegebenen Sinne ganz bedeutend größer war wie der Zuwachs des Bodenwerts, ja verhältnismäßig größer als in der ganzen Periode von 1830 bis 1898; denn während im Durchschnitt aller Jahre der Zuwachs an Gebäudewert 63 % des gesamten Wertzuwachses betrug, belief er sich in der letzten Periode von 1875 auf 78 % von diesem, ja im letzten Jahre 1897/98 stieg er sogar nach Tabelle I auf 91 %, worauf jedoch wegen der Unsicherheit der Zahlen in einzelnen Jahren kein großes Gewicht gelegt werden soll.

Der Haupteinwand gegen die Methode dürfte der sein, daß der Versicherungswert der Gebäude ohne weiteres dem Gebäudewert gleichgesetzt wurde, und die Abnutzung der Gebäude im Laufe der Jahre also unberück-

sichtigt blieb. Wenn, wie in der nach P. Voigts Anweisung berechneten Tabelle im Anhang meines Berichtes im I. Bande vom Versicherungswert teils wegen angenommener Überversicherung, teils wegen Abnutzung des Gebäudes mehr oder weniger erhebliche Abzüge gemacht werden, erscheint natürlich der Anteil des Gebäudewerts am gesamten Zuwachs viel geringer. Dagegen ist jedoch einzuwenden, zunächst daß bei jeder Wertberechnung nicht die Produktionskosten, sondern die Reproduktionskosten in Frage kommen, also alle Gebäude an der Wertsteigerung der neuen Gebäude partizipieren, falls die Baukosten steigen, und dann, daß in diesem besonderen Falle mindestens die vollen ursprünglichen Baukosten ohne Abzug einzusetzen sind, so daß im ganzen, selbst wenn kleine Überversicherungen vorkämen, der Versicherungswert die Größe, auf die es hier ankommt, recht gut repräsentiert.

Auch die Methode der Berechnung des Grundstückswerts durch Kapitalisieren des Mietertrages mit 18 ist natürlich angreifbar, zumal wenn man den Kapitalisierungsfaktor unverändert all die Jahre beibehält. Das Statistische Jahrbuch der Stadt Berlin hat darum auch neuerdings, und zwar zuerst im Jahrgang 1893, eine andere Methode der Wertberechnung angewandt und die Zahlen bis 1872 zurück nach dieser umgerechnet. Sie besteht darin, daß vom durchschnittlichen Mietwert eines Grundstücks zunächst 1½ % des Versicherungswertes abgezogen werden, indem sich nach Ermittelungen des statistischen Amts ergeben hat, daß Gebäude-, Haus- und Sublevationssteuer, Feuerversicherungsprämie und Kanalisationsabgabe zusammen etwa 5/9 % des Versicherungswertes ausmachen und für Unterhaltungskosten dazu noch 17/18 % gerechnet sind. Der Rest wird dann mit dem jeweiligen durchschnittlichen Hypothekenzinsfuße kapitalisiert. Zur Kontrolle der Rechnung wird noch der Durchschnitt aus allen wirklichen Kaufpreisen des betreffenden Jahres hinzugefügt. Um ein Urteil über die Zuverlässigkeit der drei Rechnungsmethoden zu gewinnen, seien hier die Resultate, soweit sie vergleichbar sind, nebeneinander gestellt.

	Jahre			
	1875	1885	1895	1898
Durchschn. Grundstückswert	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
1. berechnet durch Kapitalisation des Mietertrages mit 18 . .	169 900	173 000	230 000	238 300
2. berechnet nach der neueren Methode.	156 600	155 000	231 200	248 000
3. durchschnittlicher Kaufpreis .	167 200	172 000	239 500	244 700

Es ergiebt sich also, daß die nach der einfacheren Methode berechneten Werte mindestens ebensogut wie die nach der neuen Methode ermittelten den Vergleich mit den Kaufpreisen aushalten, die übrigens, da sie natürlich nur eine

beschränkte Zahl der Grundstücke betreffen, nicht für alle maßgebend sein können.

Wesentliche Bedenken gegen die Methode dürften also kaum zu erheben sein.

Man wird jedoch tiefer in die Preisverhältnisse einzudringen wünschen. Das vorschwebende Problem ist nicht das durch die obigen Tabellen gelöste, sondern es besteht in der Beantwortung der Frage, wie bei einem Wohnhause von bestimmter Größe im Laufe der Zeiten die Preisbestandteile sich verändert haben, oder auch, wie die Miete, die jede Familie oder jede Person zu tragen hat, sich auf die verschiedenen Summanden verteilt. Fehlen auch die statistischen Angaben, um alle einschlägigen Fragen exakt zu beantworten, so sind wir doch in der Lage, mit hinreichender Annäherung eine Lösung des Problems zu geben.

Zunächst sind in Tabelle III die nach der neueren Methode berechneten Durchschnittswerte eines Grundstücks zusammengestellt, und es geht aus ihnen hervor, daß, wenn auch, was nicht bezweifelt werden soll, bei ein und demselben Grundstück, namentlich in der inneren Stadt, im Laufe der Zeiten der Wert des Gebäudes im Verhältnis zum Gesamtwert immer geringer wird, im Durchschnitt aller Gebäude der Stadt dies keineswegs Regel ist. Vielmehr spielte umgekehrt im Jahre 1885 im Durchschnitt der Gebäudewert eine weit erheblichere Rolle beim einzelnen Grundstück wie 1873, und obgleich sein relativer Anteil am Gesamtwert seitdem gefallen ist, war er 1895 und 1898 doch noch bedeutend höher als in den siebziger Jahren. Diese Erscheinung rührt natürlich daher, daß an der Peripherie der Stadt, also in der jeweiligen Anbauzone, der Boden verhältnismäßig billig ist. Könnten wir diese Zone allein erfassen, so würde sich ein noch viel erheblicheres Überwiegen des Gebäudewertes über den Bodenwert zeigen. Dabei ist es doch gerade diese Zone, die für die Gestaltung der Mietpreise die maßgebende ist. Die neuen Häuser und deren Herstellungskosten bestimmen die Mieten, nicht die alten. Die nach P. Voigt berechneten Zahlen, wonach im Innern der Stadt allmählich der Bodenwert auf 70 und mehr Prozent des Gesamtwerts angewachsen ist, sind daher für die Wohnungsfrage ganz bedeutungslos. Auf dem neuen Wohngebiete überwiegt immer der Gebäudewert ganz bedeutend, und er ist daher auch der Hauptfaktor bei der Mietpreisbestimmung für die ganze Stadt. Es wäre daher sehr erwünscht, wenn einmal nur für die Neubauten eines Jahres das Verhältnis von Gebäudewert und Bodenwert festgestellt werden könnte.

Nach Tabelle III ist der durchschnittliche Versicherungswert eines Baugrundstücks von 76 000 M. im Jahre 1873 auf 161 000 M. im Jahre

Tabelle III.

Jahr	Durchschnittlicher Mietertrag aller Grundstücke ℳ	Durchschnittlicher Zinsfuß der beliehenen Hypotheken %	Berechneter Gesamtwert eines Baugrundstücks ℳ	Durchschnittlicher Versicherungswert eines Baugrundstücks ℳ	Durchschnittlicher Bodenwert eines Baugrundstücks ℳ	Prozent des Versicherungswerts vom Gesamtwert	Prozent des Bodenwerts vom Gesamtwert
1873	8 411,7	5,000	145 448	75 952	69 496	52	48
1875	9 193,0	4,996	156 598	91 292	65 306	58	42
1885	9 422,7	4,937	155 021	117 954	37 067	76	24
1895	12 618,7	4,467	231 251	152 632	78 619	66	34
1898	13 240,0	4,360	248 384	160 676	87 708	65	35

Tabelle IV.

Jahr	Zahl der Grundstücke (Gebäudesteuer-Nachweisung)	Durchschnittl. Flächenraum eines bebauten Grundstücks qm	Zahl		Zahl der Gebäude pro Grundstück		Zahl der Gebäude auf 1000 qm	
			aller Gebäude	der Wohngebäude	alle Gebäude	Wohngebäude	alle Gebäude	Wohngebäude
	1	2	3	4	5	6	7	8
1865	11 370	971	15 791	10 752	1,39	0,95	1,43	0,98
1875	13 932	1057	27 016	15 016	1,94	1,08	1,84	1,02
1885	19 039	1043	51 966	25 240	2,73	1,32	2,62	1,27
1895	23 595	1083	57 968	32 190	2,45	1,36	2,26	1,26
1898	24 447	1077	59 290	33 734	2,43	1,38	2,26	1,28

1898, also um mehr als 100 % gestiegen. Es wäre jedoch natürlich falsch, daraus zu schließen, daß in diesen 25 Jahren die Baukosten sich mehr als verdoppelt hätten; denn gleichzeitig hat sich die Art der Bebauung sehr bedeutend geändert. Sowohl die Zahl der Gebäude auf jedem Grundstück, als auch die durchschnittliche Höhe des Gebäude ist inzwischen wesentlich gestiegen.

Um daher in der Gesamtsteigerung des auf ein Grundstück entfallenden Gebäudewerts den Teil, der erhöhten Baukosten zuzuschreiben ist, von dem Teil scheiden zu können, der in der intensiveren Bebauung der Grundstücke seine Ursache hat, wird es erforderlich sein, zu berechnen, eine wie starke Erhöhung des Gebäudewerts allein auf den letzteren Umstand zurückgeführt werden kann. In der dann etwa noch verbleibenden, so nicht erklärbaren Differenz hätte man dann den Teil erfaßt, der auf Rechnung der erhöhten Baukosten zu setzen wäre. Zu diesem Zwecke muß ein Maß für die erhöhte Ausnutzung der Grundstücke gefunden werden. Das ist zunächst bezüglich der Flächenausnutzung in der Tabelle IV geschehen.

Die Zahl der Grundstücke, die nach den verschiedenen Quellen namentlich in den früheren Jahren sehr bedeutende Differenzen aufweist, ist der Gebäudesteuer-Nachweisung entnommen, ebenso die übrigen absoluten Zahlen. Die 5. und 6. Spalte enthält die Anzahl der auf ein Grundstück entfallenden Gebäude; um jedoch den Einfluß der veränderlichen durchschnittlichen Grundstücksgröße zu eliminieren, ist in den beiden folgenden Spalten diese Anzahl auf eine normale Grundstücksgröße von 1000 qm reduziert. Darnach hatte die Zahl der Gebäude auf der Fläche von 1000 qm von 1865—1885 zu-, von da an etwas abgenommen. Die Zunahme beträgt von 1866—1885 83 %, von 1875 auf 1898 23 %. Die Zahl der Wohngebäude allein steigt in geringerem Grade: von 1865—1885 um 29 %, von da an fällt sie bis 1895 um ein geringes, um dann wieder zu steigen. Von 1875—1898 beträgt die Steigerung reichlich 25 %.

Zu dieser gesteigerten Flächenbebauung kommt dann die Vermehrung der Stockwerkszahl der Gebäude, über welche Tabelle V Aufschluß giebt. Man wird bemerken, wie stark die Zahl der Wohngebäude in dieser durch die Wohnungsstatistik ermittelten Tabelle von der in Tabelle IV nach den für Steuerzwecke gemachten Erhebungen abweicht. Für die Jahre 1865 und 1875 ist die Zahl der Tabelle V die größere, für 1890 und 1895 dagegen umgekehrt die der Tabelle IV, während für 1885 beide Zahlen nahezu übereinstimmen. Der Grund dieser Unterschiede liegt offenbar einerseits in der Verschiedenheit der Definition des Begriffes Wohngebäude, indem man bald ein Haus, das überhaupt Wohnräume enthält, auch bei vor-

Tabelle V.

Jahr	Zahl der Wohngebäude mit Geschossen							Überhaupt	Durchschnittliche Zahl der Geschosse
	1	2	3	4	5	6	7 und mehr		
1864	1495	2916	4813	6865	2882		—	19 293	3,3
1867	1359	2772	4695	7563	4191		—	20 580	3,5
1875	1347	3621	5200	7483	6 515	46	—	24 212	3,6
1880	1312	3104	4645	7530	7 558	835	—	24 984	3,8
1885	1291	2694	3582	7353	9 918	1069	—	25 907	4,0
1890	457	1289	2163	6113	13 736	3599	482	27 839	4,6
1895	355	1047	1789	5202	15 662	4624	493	29 172	4,7

wiegend gewerblicher Benutzung, als Wohngebäude bezeichnen kann, und das ist bei der Wohnungsstatistik geschehen, anderseits liegt es in der verschiedenen Definition dessen, was als ein Gebäude anzusehen ist, wobei im einen Falle alle baulich zusammenhängenden Gebäude als ein Gebäude betrachtet, im anderen Falle Seitenflügel und mit diesen verbundene Quergebäude als besondere Gebäude gezählt wurden. Diese Unterschiede sind nun glücklicherweise für unsern gegenwärtigen Zweck bedeutungslos, wo es nur darauf ankommt, die fortschreitende Vermehrung der Stockwerkzahl nachzuweisen und die durchschnittliche Zahl der Geschosse für jedes der Zähljahre zu berechnen.

Es stellt sich dabei heraus, daß, während 1864 die durchschnittliche Zahl der Geschosse der Berliner Wohnhäuser 3,3 betrug, sie 1875 auf 3.6 und 1895 auf 4,7 gestiegen war. Was bedeutet diese Steigerung der Haushöhe nun für die Baukosten? Da das Verhältnis der Baukosten zur Stockwerkzahl angenähert immer dasselbe bleibt, ist es ziemlich einerlei, welche Bauweise und Baukostenberechnung wir dabei zu Grunde legen. Sowohl nach der Bautaxe Friedrichs des Großen wie nach der Kostenberechnung des Baukalenders für beiderlei Bauausführung ergiebt sich, daß eine Vermehrung der Stockwerkzahl von 3,6 (1875) auf 4,7 (1895) eine Erhöhung der Baukosten um 20 bis 23 % bedeutet.

Eine wie große Erhöhung des Wertes der auf einem Grundstück errichteten Gebäude läßt sich nun durch diese beiden Momente, Vermehrung der Zahl der Gebäude auf gleicher Fläche und Vermehrung der Stockwerkzahl der Gebäude, ohne Erhöhung der Baukosten erklären? Wir wollen dabei mit größtmöglicher Vorsicht vorgehen, d. h. so, daß wir den Einfluß der erwähnten Umstände möglich hoch anzunehmen suchen, um so wenig wie möglich von der Wertsteigerung den gesteigerten Baukosten zur Last zu legen. Das geschieht, indem wir — notgedrungen zwar,

denn für 1865 fehlen einige Angaben — vom Jahre 1875 ausgehen, in welchem und den vorhergehenden Jahren die Baukosten außergewöhnlich hoch waren, was ohne Zweifel auch auf den durchschnittlichen Versicherungswert aus diesem Jahre einen erhöhenden Einfluß ausübte. Wir wollen ferner die höchste Angabe über die Zunahme der Gebäudezahl von 1875 auf 1895 nach Tabelle IV mit 26 % zu Grunde legen, die nach Tab. V absolut und darum auch im Verhältnis zur Fläche viel geringer war. Wir wollen endlich noch eine weitere starke Übertreibung einführen, indem wir annehmen, daß nicht bloß die Wohngebäude, sondern sämtliche Gebäude ihre Stockwerkzahl von 3,6 auf 4,7 vermehrt hätten. Es ergiebt sich dann, daß der durchschnittliche Wert der auf einem Grundstück errichteten Gebäude von 91 292 M. im Jahre 1875 infolge der intensiveren Flächenbebauung um 26 %, also um 23 736 M., und infolge der Erhöhung der Gebäude um 23 %, oder um 20 997 M. bei gleichbleibenden Baukosten gestiegen wäre, und daß also unter dieser Voraussetzung der Durchschnittswert der Gebäude eines Grundstücks 136 025 M. im Jahre 1895 hätte betragen sollen. In Wirklichkeit, d. h. nach Tabelle III, betrug dieser Wert 152 632 M., und es kann also die thatsächliche Wertsteigerung auch nicht entfernt aus Vermehrung und Vergrößerung der Gebäude erklärt werden; denn hätten wir nicht übervorsichtig überall mit Maximalzahlen gerechnet, wäre der berechnete Wert noch viel weiter hinter dem thatsächlichen zurückgeblieben.* Wir überschätzen gewiß nicht, wenn wir annehmen, daß die Baukosten seit 1875 trotz der damaligen Höhe um 20 % zugenommen haben, teils infolge höherer Materialienpreise und Arbeitslöhne, teils infolge luxuriöserer oder soliderer Bauart der Häuser. Eine derartige Steigerung würde aber genügen, um viel größere Mietsteigerungen zu erklären, als sie etwa seitdem stattgehabt haben, wobei allerdings zu bemerken ist, daß in dieser Beziehung das Jahr 1875 kein zweckmäßiger Ausgangspunkt ist, da in diesem Jahre die Mieten so hoch waren, daß die des Jahres 1892 nach der im ersten Referat mitgeteilten Tabelle (S. 224 ff. I. Bd.) sie noch nicht überall erreichten.

Versuchen wir jetzt in ähnlicher Weise den Einfluß zu bestimmen, den der gestiegene Bodenwert auf die Wohnpreise gehabt hat oder hätte haben können; denn es handelt sich hier wie dort natürlich mehr um eine hypothetische als um eine Thatsachen ermittelnde Rechnung. Wie werden hier im Gegensatz zu oben im Zweifelsfalle immer diejenigen Grundlagen der Rechnung wählen, welche den Einfluß der Bodenpreise am größten erscheinen läßt. Wir wollen deshalb auch, was oben unmöglich war, das Jahr 1864 65 zum Anfangspunkt wählen, das noch sehr niedrige Bodenpreise hatte.

Wir wollen jedoch rückwärts rechnen und vom Jahre 1895 ausgehend

zunächst fragen, wieviel niedriger im Jahre 1864 der Bodenpreis sein mußte, damit damals, bei der damaligen durchschnittlichen Zahl von 3,3 Geschossen, die Herstellungskosten einer bestimmten Wohnfläche genau dieselben wären wie 1895. Der durchschnittliche Bodenpreis für 1895 sei zunächst nach einer Berechnung des statistischen Jahrbuchs der Stadt Berlin mit 73 M. angenommen[1]. Eine einfache Rechnung ergiebt dann, daß bei Zugrundelegung der im 1. Bande Seite 214 mitgeteilten Baukostensätze des deutschen Baukalenders, und unter der Annahme, daß diese während der 31 Jahre unverändert geblieben wären, ein Bodenpreis von 26 bis 33 Mark pro Quadratmeter im Jahre 1864 genau zu denselben Herstellungskosten einer bestimmten Wohnfläche geführt hätte, wie der um das Doppelte bis Dreifache höhere Bodenpreis im Jahre 1895. Es würden nämlich die Herstellungskosten von einem Quadratmeter Wohnfläche für das im Jahre 1864 vorhandene Wohnhaus von 3,3 Geschoß Höhe[1] sich folgendermaßen berechnen:

	Einfache Bauweise A	Bessere Bauweise B
Baukosten des ganzen Hauses pro qm Grundfläche . . .	148—212 ℳ	232—311 ℳ
Preis von 1 qm Boden . .	33— 30 „	33— 26 „
Summe der Herstellungskosten	181—242 ℳ	265—337 ℳ

Dividiert durch 3,3 giebt Herstellungskosten von 1 qm Wohnfläche
55—74 ℳ 80—102 ℳ

Genau dieselben Kosten erhalten wir aber bei der 1895 durchschnittlichen Höhe der Gebäude von 4,7 Geschossen.

	Einfache Bauweise A	Bessere Bauweise B
Baukosten des ganzen Hauses pro qm Grundfläche . . .	186—275 ℳ	302—406 ℳ
Preis von 1 qm Boden . .	73— 73 „	73— 73 „
Summe der Herstellungskosten	259—348 ℳ	375—479 ℳ

Dividiert durch 4,7 ergiebt dieselben Herstellungskosten von 1 qm Wohnfläche wie oben.

Es würde sich also allein aus dem Umstand, daß von 1864—1895 die durchschnittliche Zahl der Stockwerke von 3,3 auf 4,7 gewachsen ist,

[1] Nimmt der mathematisch ungeübte Leser an dem Rechnen mit den imaginären Bruchzahlen von 3,3 und 4,7 Geschossen Anstoß, so sei bemerkt, daß man sie auch umgehen kann, die Rechnung dann aber viel komplicierter wird, ohne das Resultat zu ändern.

eine Steigerung des Bodenwerts von 26—33 auf 73 M. rechtfertigen, ohne daß damit irgendwelche Steigerung der Herstellungskosten der Wohnungen verbunden wäre. Wären wir übrigens statt von 73 M. als durchschnittlichem Bodenpreis von 1895 von dem viel höheren Durchschnittspreis von 261 M. der von P. Voigt ausgewählten Grundstücke ausgegangen (Bd. I S. 260), so hätte sich ebenso ergeben, daß diesem Bodenpreise ein solcher von 158—165 M. im Jahre 1864 entsprochen hätte. Wie man also auch rechnet, immer ergiebt sich, daß allein die Vermehrung der Stockwerkzahl einen sehr erheblichen Teil der Wertsteigerung des Bodens erklärt, und daß man also die Steigerung der Mieten gar nicht dafür heranzuziehen braucht.

Nun haben wir aber noch ganz unberücksichtigt gelassen, daß gleichzeitig mit der Zunahme der Gebäudehöhe auch die Flächenausnutzung zunahm. Wir haben dafür allerdings nur einen ziemlich vagen Anhalt, nämlich die wachsende Zahl der Gebäude im allgemeinen und der Wohngebäude im besonderen auf gleicher Fläche seit 1865. Nach Tabelle IV standen 1865 auf 1000 qm durchschnittlich 1,43 Gebäude überhaupt und 0,98 Wohngebäude, 1895 dagegen 2,26 bezw. 1,26. Der prozentische Zuwachs war also bei den Gebäuden überhaupt 59, bei Wohngebäuden nur 29. Wir wollen vorsichtigerweise diesen kleineren Zuwachs als Maß der gestiegenen Flächenausnutzung annehmen und mit 29 % rechnen. Es ergiebt sich dann, daß ein Boden, der 1895 73 M. kostete und bei gleicher Flächenausnutzung im Jahre 1864 nur 26—33 M. kosten durfte, bei der thatsächlich viel geringeren Ausnutzung damals nicht einmal diesen Preis haben durfte, wenn nicht die Herstellungskosten einer Wohnung größer sein sollten wie 1895. Der Bodenpreis dürfte unter dieser Bedingung nur 20—26 M. betragen, und ebenso würden sich die höheren, den P. Voigtschen Berechnungen entsprechenden Preise auf 123—129 M. reducieren.

Das heißt also, hätte der Bodenpreis im Jahre 1865 in Berlin im Durchschnitt 25—26 M. betragen oder für ausgewählte, vorwiegend im Innern der Stadt liegende Grundstücke 123—129 M. pro Quadratmeter, so hätte infolge der inzwischen erhöhten horizontalen und vertikalen Ausnutzung des Bodens im Jahre 1895 der Boden 73 M. bezw. 261 M. pro Quadratmeter kosten dürfen, ohne bei gleichen Baukosten eine Erhöhung der Herstellungskosten einer gleichen Wohnfläche und damit der Miete für eine solche zu bedingen. Nun war 1865 nach dem Statistischen Jahrbuch der durchschnittliche Preis des bebauten Bodens in Berlin 30 M. pro Quadratmeter, und der Bodenpreis der von P. Voigt ausgewählten Grundstücke 70 M. (Bd. I S. 260). Es würde sich also, wenn wir uns an die Angaben des Jahrbuchs halten, die thatsächliche Steigerung der Boden-

werte vollkommen und allein aus der gestiegenen Ausnutzung des Bodens erklären, und selbst, wenn wir die höheren P. Voigt'schen Werte zugrunde legen, zum allergrößten Teile. Der verbleibende Rest wird dann durch den unten zu erörternden Einfluß der Baukosten auf die Bodenpreise seine Erklärung finden.

Die so gewonnenen Resultate, sowohl bezüglich der Baukosten wie bezüglich der Bodenpreise, werden nun in vollem Umfange bestätigt durch die Tabelle VI, in welcher die auf den Kopf der Bevölkerung entfallenden Quoten

Tabelle VI.

Jahr	Einwohner	Auf den Kopf der Bevölkerung entfällt ein					
		Gesamtwert M	Gebäudewert M	sog. Bodenwert M	Periode	durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des Gebäudewerts M	durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des Bodenwerts M
1830	267 677	888	825	63	1830/50	4,7	2,3
1850	417 665	1028	919	109	1850/58	7,9	34,2
1858	458 637	1365	982	383	1858/65	34,1	18,6
1865	645 100	1734	1221	513	1865/75	32,1	102,5
1875	948 500	3080	1542	1538	1875/85	19,6	— 59,2
1885	1 315 287	2684	1738	946	1885/95	35,0	24,8
1895	1 678 976	3282	2088	1194	1895/98	13,0	— 6,0
1898	1 801 261	3303	2127	1176			
					1875/98	25,4	— 15,7
					1830/98	19,1	16,4

sowohl des Gebäudewertes wie des sog. Bodenwertes seit 1830 nach Angaben des Statistischen Jahrbuchs der Stadt Berlin zusammengestellt sind. Danach ist von 1830 bis 1898 der Gebäudewert pro Kopf jährlich im Durchschnitt um 19 M. gestiegen, der sog. Bodenwert dagegen nur um 16 M.; was aber noch merkwürdiger ist als dieses, ist, daß die wesentliche Steigerung der Kopfquote des Bodenwerts vor das Jahr 1875, namentlich in die 25 Jahre von 1850 bis 1875, fällt, und daß nachher nur das Jahrzehnt von 1885—1895 wieder eine Steigerung aufweist, während im Durchschnitt von 1875—1898 die Quote sogar jährlich pro Kopf um 15,7 M. gesunken ist. Die Kopfquote des Gebäudewerts dagegen zeigt von Anfang bis Ende eine fortwährende Zunahme, namentlich aber seit Ende der fünfziger Jahre; und den gestiegenen Baukosten allein wäre nach diesen Zahlen die Mietssteigerung der letzten Jahrzehnte zuzuschreiben. Vor 1875 freilich war es

anders. Bis dahin überwog der Einfluß des Bodenwerts den der Baukosten, aber auch nur in den beiden Spekulationsperioden der fünfziger und siebziger Jahre. Daß in diesen beiden Perioden, namentlich der letzteren, der Bodenwert thatsächlich durch die Spekulation über seinen reellen Wert in die Höhe getrieben wurde, ist nicht zu leugnen (s. Bd. I S. 235). Es fragt sich höchstens, ob nach der spekulativen Hausse die Mieten wieder vollkommen auf ihren normalen Stand herabsanken, oder ob nicht trotz der Baisse die einmal erreichte Höhe der Mieten nachwirkte. Letzteres ist nach Tab. VI allerdings der Fall gewesen, indem die Quote des Bodenwerts niemals wieder auf den Betrag des ersten Jahres 1865 zurücksank.

Nun ist zum Schluß noch eines Umstands zu gedenken, der ebenfalls auf den Bodenpreis steigernd einwirkt, und der, soviel ich weiß, bisher überhaupt niemals beachtet worden ist: Die Baukosten selber sind es, die, während sie selber steigen, auch Veranlassung zur Steigerung des durchschnittlichen Bodenpreises werden. Dieses Moment haben wir in unseren obigen Betrachtungen über den Einfluß der Ausnutzung des Bodens auf seinen Preis ausgeschaltet, indem wir die Baukosten als im Laufe der Jahre konstant ansahen. Es kann aber kein Zweifel sein, daß die gleichzeitige Steigerung der Baukosten den Einfluß der gestiegenen Bodenausnutzung auf den Bodenpreis noch wesentlich verstärkt hat, und vielleicht erklärt sich so jener Rest der Preissteigerung des Bodens, sofern die angeführten Gründe dazu nicht ausreichend erschienen.

Bevor ich auf den Nachweis des Zusammenhanges zwischen Baukosten und Bodenpreis eingehe, sei nochmals die für das Boden- und Wohnungsproblem fundamentale Frage ausführlicher erörtert, wie sich die Baukosten mit der Stockwerkshöhe der Gebäude ändern. Wenn in dieser Frage noch keine Einigkeit erzielt werden konnte, so scheint mir dies zum großen Teil auf begrifflichen Mißverständnissen zu beruhen. Der Baumeister faßt die Frage in der Regel zunächst ganz anders auf, als wie sie hier gemeint ist. Er antwortet auf die Frage, ob die Baukosten mit der Höhe der Gebäude abnehmen, zunächst mit einem Nein, indem er die Baukosten auf den Kubikmeter umbauten Raumes bezieht, einerlei, ob dieser Raum Keller, Wohnraum oder Dachraum ist, und einem nun nachweist, daß etwaige Ersparnisse an der Mauerstärke in den oberen Stockwerken durch Verstärkung der Fundamente und der unteren Tragmauern ausgeglichen werden. Das mag angenähert für alle Bauhöhen richtig sein. Es gilt z. B. auch nach den Kostenberechnungen der Bautaxe von 1755.

Zu ganz anderen Resultaten aber gelangt man, wenn man die Baukosten nicht einfach auf den durch das Gebäude eingeschlossenen Raum ohne

Unterscheidung des Verwendungszweckes des Raumes bezieht, sondern wenn man zwischen dem eigentlichen Wohnraume und dem zu Wohnzwecken entweder gar nicht oder doch nur in sehr beschränktem Maße verwendbaren Keller- und Dachraum unterscheidet und die Baukosten lediglich auf den Wohnraum bezieht, oder wenn man überall durchschnittlich gleiche Höhe der einzelnen Stockwerke annimmt, einfach auf die dem Raume in diesem Falle proportionale Wohnfläche, wie wir es durchweg gethan haben. Es ergiebt sich dann unzweifelhaft, und zwar einerlei, welche Quelle wir für die Baukostenberechnung benutzen mögen, ob die öffentliche Bautaxe von 1755 oder 1793, ob Kostenanschläge aus dem Jahre 1827[1] oder die von Gustav Müller in seiner Karte zur Berechnung des Bodenwerts in Berlin und Charlottenburg-Westend mitgeteilten Kostenangaben oder endlich die des Deutschen Baukalenders, die ich in der Regel zu Grunde legte, daß bei gleicher Qualität der Gebäude die Kosten für den reinen Wohnraum, d. h. für den Raum, der nach Abzug des Keller- und Dachraums übrig bleibt, mit der

Tab. VII. Baukosten des Quadratmeters Wohnfläche in Mark.

Jahr und Quelle	Bauart	Zahl der Geschosse				
		1	2	3	4	5
1. 1755 Bautaxe . . .	Fachwerk	21	16	14	—	—
2. 1793 Bautaxe . . .	Massivbau	42	32	29	26	—
3. 1793 Bautaxe . . .	Bau für kgl. Rechnung	—	53	44	—	—
4. 1827 nach Müller[1] .	Fachwerk	26—35	20—27	18—23	—	—
5. 1827 nach Müller . .	Massivbau	53—70	40—54	37—49	33—44	—
6. 1827 nach Müller . .	Luxusbau (entspr. dem für kgl. Rechnung)	—	66—71	55—59	—	—
7. Um 1898 n. Müller[2] .	Einfache Bauart	70—90	45—60	37—53	35—53	36—52
8. n. D. Baukalender .	Einfache Bauart	70—100	53—75	47—67	41—60	39—58
9. Um 1898 n. Müller . .	Bessere Bauart	100—140	75—90	63—77	60—68	56—70
10. n. D. Baukalender .	Bessere Bauart	110—150	83—115	72—98	68—89	63—84

[1] Die Angaben verdanke ich Herrn Techniker und Zimmermeister Gustav Müller, Herausgeber der Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in Berlin. Sie beruhen auf Aufzeichnungen seines Vaters, Stadtrats und Baumeisters in Berlin.

[2] Aus der Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts.

Zahl der Stockwerke recht erheblich abnehmen. Das Verhältnis dieser Abnahme ist dabei im Laufe der Zeiten angenähert dasselbe geblieben, ist also von der absoluten Höhe der Baukosten unabhängig, was sich auch darin zeigt, daß es für die verschiedenen Qualitäten der Gebäude zu derselben Zeit sich nicht wesentlich verschieden stellt. Das möge die umstehende Zusammenstellung aller mir bekannt gewordenen Bautaxen und Baukostenberechnungen beweisen. Es sind darin die Baukosten (in Mark) der verschiedenen Gebäude also durch die Zahl der Geschosse dividiert. Das Verhältnis der Baukosten eines Stockwerk-Quadratmeters ist danach im Durchschnitt für die fünf Häusergrößen:

100 : 73 : 63 : 58 : 56.

Eben weil dieses Verhältnis durch alle Zeiten seit 1755 und für alle Preislagen im wesentlichen dasselbe geblieben ist, so nimmt die Differenz dieser Kosten mit dem Steigen des Preisniveaus zu. Während z. B. im vorigen Jahrhundert die Kostendifferenz zwischen einem Stockwerk-Quadratmeter in einem zwei- und einem dreistöckigen Hause nur 3 M. betrug, ist in der Gegenwart diese Differenz nach dem Baukalender bei einfacher Bauart 6—8 M. und bei besserer Bauart 12—13 M.

Nun geben diese Zahlen vielleicht eine übertriebene Vorstellung von den Unterschieden der Baukosten für die verschiedenen Stockwerkszahlen, weil die Voraussetzung ihrer Berechnung, daß das Dach nicht zu Wohnzwecken verwendbar sei, nicht überall zutrifft, namentlich nicht bei Bauten von einem und zwei Geschossen. Zwar würde die Herrichtung eines Teils des Dachraumes zu Wohnzwecken die Kosten des Baues etwas erhöhen, anscheinend jedoch nicht in dem Maße, daß dadurch der Vorteil der gewonnenen Wohnfläche ausgeglichen würde. So läßt sich, ohne anzunehmen, daß die in Tabelle VII wiedergegebenen Kostenbeträge falsch seien, vielleicht die manchmal aufgestellte Behauptung, daß die Herstellungskosten der Wohnräume mit der Stockwerkzahl nicht oder nicht so stark abnehmen, als es den Anschein habe, bis zu einem gewissen Grade rechtfertigen. Wir werden jedoch sehen, daß dieser Umstand für den Nachweis des Zusammenhangs zwischen Baukosten und Bodenpreisen nicht von entscheidender Bedeutung ist, wenn auch eine starke Differenzierung der Baukosten nach der Stockwerkzahl den Einfluß dieser auf die Bodenpreisbildung ganz erheblich verstärkt.

Bleiben wird daher zunächst bei der Hypothese, daß die Zahlen der Tabelle VII der Wirklichkeit in jeder Hinsicht entsprechen.

Die Grundlage unserer Rechnung ist die Thatsache, daß die Gebäude von verschiedener Stockwerkzahl auf dem Wohnungsmarkt miteinander in Konkurrenz treten, daß dabei die Wohnungsmieten sich so zu stellen tendieren,

daß für alle eine annähernd gleiche Verzinsung der gesamten Herstellungskosten sich ergiebt, und daß diese Ausgleichung der Verzinsung durch den Bodenpreis bewirkt wird, der eben das bewegliche Element in diesem wirtschaftlichen Prozesse darstellt. Kennen wir also den durchschnittlichen Mietertrag einer Wohnung von bestimmter Größe oder besser den einer als Einheit gewählten Wohnfläche und damit auch den durchschnittlichen Mietertrag eines Hauses von gegebenen Dimensionen, sowie auch dessen Baukosten, so läßt sich durch Kapitalisieren des Mietertrages — natürlich mit Berücksichtigung aller Kosten des Vermietungsunternehmens — und durch Abzug der Baukosten für jede Hausgattung einfach errechnen, wie hoch in jedem Falle der Bodenpreis sein dürfe, damit eine Konkurrenz mit einem bestimmten Hause, für welches der Bodenpreis schon feststeht, noch gerade möglich sei. Dieses bestimmte Haus mit gegebenem Bodenpreis sei das einstöckige, und den Bodenpreis für dieses wollen wir in jedem Falle gleich 1 M. setzen. Statt vom Mietpreis auszugehen, können wir natürlich auch gleich den Herstellungspreis der Einheit der Wohnfläche als gegeben ansehen und nun den Bodenpreis so berechnen, daß jener Herstellungspreis für alle Gebäudekategorien derselbe wird. Diese Berechnung, welche schon in Bd. I S. 214 für eine Baukostenhöhe durchgeführt wurde, ergiebt nun für die 1., 2., 8. und 10. der in Tabelle VII enthaltenen verschiedenen Bauarten und Baukosten folgende Bodenpreise. In der letzten Spalte der Tabelle ist der für alle fünf Gebäudekategorien gleiche Preis von 1 qm Wohnfläche angegeben.

Tabelle VIII. Bodenpreise (Mark).

Bauart	Zahl der Geschosse					Preis von 1 qm Wohnfläche
	1	2	3	4	5	
1. Fachwerk von 1755	1	12	24	—	—	22
2. Massivbau von 1755	1	22	42	68	—	43
3. Einfache Bauart von 1898 . . .	1	38—52	72—102	120—164	160—215	71—101
4. Bessere Bauart von 1898 . . .	1	58—72	117—159	176—248	240—335	111—151

Unter den gemachten Voraussetzungen wäre es hiernach unzweifelhaft, daß der Bodenpreis, bei dem ein Haus von mehreren Stockwerken mit dem einstöckigen noch konkurrieren kann, sich um so höher stellt, je höher das

Niveau der Baukosten ist. Bei den Baukosten von 1755 konnte ein vierstöckiges Haus mit dem einstöckigen auf billigstem Boden bei einem Bodenpreise von höchstens 68 M. noch konkurrieren, bei den gegenwärtigen hohen Baukosten wäre es, nach der Berechnung, noch möglich bei einem Bodenpreise von 120—164 M. bei einfachen Bauten und bei besseren Bauten sogar noch bei einem Preise von 176—248 M.

Mag diesen Zahlen bezüglich ihrer Höhe auch noch ein hypothetischer Charakter anhaften, im Prinzip beweisen sie unbedingt die Abhängigkeit des Bodenpreises von den Baukosten. Und zwar ist der Zusammenhang der, daß die mehrstöckigen Gebäude um so leichter, d. h. bei um so höheren Bodenpreisen, noch konkurrenzfähig bleiben, je höher die Baukosten für alle Gebäudegattungen sich stellen

Um aber nun auch den letzten Zweifel zu beseitigen, als ob dieser Zusammenhang nur bei der angenommenen Kostentabelle bestehe, wollen wir nunmehr eine derartige wohnliche Ausnutzung der Gebäude annehmen, daß die niedrigen Gebäudegattungen als die bevorzugten erscheinen. Wir wollen dabei die entschieden übertriebene Annahme machen, daß beim ein- und zweistöckigen Gebäude ohne Kostenerhöhung noch die Hälfte, dagegen beim dreistöckigen noch ein Drittel, beim vierstöckigen ein Viertel und beim fünfstöckigen gar nichts vom Dachraume zu Wohnzwecken verwendbar sei, und den so gewonnenen Wohnraum dem eigentlichen Stockwerksraum vollkommen gleich achten, d. h. wir wollen die gesamten Baukosten der fünf Häuserklassen nicht durch 1, 2, 3, 4, 5 dividieren, um die Baukosten der Wohnfläche zu erhalten, sondern durch $1^1/_2$, $2^1/_2$, $3^1/_3$, $4^1/_4$ und 5. Auf diese Art nähern sich die Herstellungskosten gleicher Wohnflächen bei allen fünf Klassen ganz bedeutend, sie werden teilweise gleich; ja, es kommt vor, daß die für Gebäude mit mehr Stockwerken sich etwas teurer stellen als für solche mit einer um eins geringeren Zahl. Trotzdem ergiebt sich dann noch die folgende, der Tabelle VIII analog gebildete Tabelle IX.

Die Steigerung der Bodenpreise für mehrstöckige Häuser mit den Baukosten erscheint hier nun zwar viel geringer wie nach Tabelle VIII, jedoch immer noch recht beträchtlich. Die Wahrheit liegt ohne Zweifel in der Mitte. Eine Abhängigkeit des Bodenpreises von den Baukosten in der angegebenen Art ist also sicher vorhanden: je höher die Baukosten steigen, desto mehr steigt ihr Einfluß.

Es kommt noch hinzu, daß neben der auf der Konkurrenz der Bauhöhen beruhenden Steigerung der Bodenpreise wahrscheinlich noch eine unmittelbare Platz greift, indem ein teurerer Bau an sich schon einen höheren Bodenpreis deshalb zu tragen vermag und wohl auch in vielen Fällen trägt,

Bodenpreise (in Mark) bei gleichen Kosten des Quadratmeters Wohnfläche.
Tabelle IX.

Bauart	Zahl der Geschosse					Preis von 1 qm Wohnfläche
	1	2	3	4	5	
1. Fachwerk von 1755	1	4,7	6,8	—	—	14,7
2. Massivbau von 1755	1	7,7	7,5	16,8	—	28,7
3. Einfache Bauart 1898	1	13—18	17—24	36—46	41—46	47—67
4. Bessere Bauart 1898	1	20—22	31—40	44—73	55—83	74—101

weil der Bodenpreis relativ um so weniger ins Gewicht fällt, je höher die gesamten Baukosten sind.

So also steigern die Baukosten nicht nur direkt die Häuserpreise, sondern sie thun es auch noch indirekt dadurch, daß sie die Tendenz haben, wo Miethäuser verschiedener Stockwerkzahl miteinander konkurrieren, die Bodenpreise in den Hochbaugebieten zu erhöhen. Soweit also die Steigerung der Bodenpreise noch nicht hinreichend aus der gesteigerten Ausnutzung des Bodens erklärt erscheinen sollte, würde sie durch dieses neue Moment ihre Erklärung finden. Die Baukosten, die bisher so ganz in allen Erörterungen vernachlässigt wurden, indem man den Bodenpreis allein für alle Mietssteigerungen verantwortlich machte, verdienen also in der Wohnungsfrage in jeder Beziehung aufmerksame Beobachtung. Es ist sicher kein Zufall, daß, solange die Baukosten durch Bautaxen reguliert wurden und besondere Verbote den Bauluxus (Anbringung von Stuck) einschränkten, auch die Bodenpreise sich niedrig hielten.

Aus der Niedrigkeit der Baukosten infolge der größeren Einfachheit der Gebäude erklären sich auch die niedrigen Bodenpreise und Mieten in Belgien und England, falls sie nicht schon einfach in der geringen Ausnutzung des Bodens durch die im Durchschnitt viel kleineren Wohnhäuser ihre Erklärung finden.

Die letztere Begründung würde ausreichen, sofern es sich lediglich um die Bodenpreise handeln würde. Es sind aber zugleich in jenen Ländern die Mieten niedriger, und diese Wirkung würde, nach allem, die Erniedrigung der Bodenpreise durch geringere Bodenausnutzung nicht oder wenigstens nicht notwendig haben. Beide Erscheinungen zusammen lassen

sich daher nur durch die billigere Bauweise erklären, die in jenen Ländern im allgemeinen, aber namentlich bei den einfachsten Arbeiterhäusern üblich ist.

Das kleine Einfamilienhaus bildet überall historisch den Ausgangspunkt, und wir können die Frage deshalb auch historisch folgendermaßen formulieren: Wie kam es, daß in gewissen Ländern der Hochbau den Sieg davontrug, während in anderen das Einfamilienhaus sich bis heute behauptete und höchstens das kleine Miethaus neben ihm einigen Raum gewann?

Die gewöhnliche Erklärung, daß die Bodenspekulation es sei, die den Bodenpreis in die Höhe getrieben habe, und daß in jenen Ländern die Spekulation wegen hoher Umsatzsteuern oder besonderer Bodenbesitzverhältnisse nicht habe aufkommen können, befriedigt nicht. Die Spekulation vermag nicht autonom die Preise zu diktieren. Zunächst steht der Haussepartei der Bodenbesitzer und Bodenspekulanten doch immer die Baissepartei der Bauspekulanten gegenüber, die sicherlich doch an hohen Bodenpreisen kein Interesse haben, wenn ihnen auch bei zu hoch bezahltem Boden immer noch der Ausweg bliebe, durch Anwendung der Mietschraube den überzahlten Boden nachträglich rentabel zu machen. Dann haben hohe Umsatzsteuern oder sonstige Erschwerungen des Besitzwechsels von Wertobjekten sich noch nie als unüberwindliche Hindernisse für Spekulanten erwiesen. Die Effektenspekulation an der Londoner Börse z. B. leidet nicht unter den nach unseren Begriffen exorbitanten Provisionen der dortigen Broker. Und Leute, die zum Spekulieren in Bodenwerten geneigt wären, giebt es sicher in Belgien und England nicht weniger als in Berlin.

Jede Spekulation bedarf einer positiven Grundlage, die der Preisbildung einen Rückhalt giebt. Ohne Luftwiderstand ist kein Fliegen und ohne wirtschaftlich begründete Unterlagen ist kein Spekulieren möglich. Wohl kann zeitweilig die Spekulation sich sprungartig über diese Unterlage erheben. Das geschieht in jenen Zeiten, welche wir als Spekulationsepochen im hervorragenden Sinne bezeichnen, wie wir sie in den siebziger Jahren und, wenn nicht alle Statistik täuscht, nach Tabelle II in geringerem Maße auch in der Periode von 1850—1858 hatten. Immer fällt sie aber dann nachher wieder auf ihre natürliche Unterlage zurück. Die letzte starke Bodenwertsteigerung in den Berliner Vororten, in Charlottenburg seit 1882, in den übrigen Vororten etwas später einsetzend, ist anderer Art. Sie beruht nicht auf Spekulation *in diesem Sinne* und hat daher einen Rückfall auch nicht zu befürchten. Sie beruht einfach auf der wirtschaftlich durchaus richtigen Berechnung, daß in Berlin und Umgegend der Hochbau, selbst bei sehr hohen Bodenpreisen, die Konkurrenz mit dem noch vorhandenen Klein-

bau aufnehmen könne, ohne die bestehenden Mieten zu steigern, und daß er es konnte, beruhte auf den relativ hohen Baukosten der Einfamilienhäuser und sonstigen Kleinbauten, die den Maßstab der Berechnung liefern.

Dieselbe Berechnung aber führt in Belgien und England wegen der dort herrschenden niedrigen Baukosten des Kleinbaues zu ganz anderen Resultaten, und das ist der wahre und einzig mögliche Erklärungsgrund, weshalb dort die Hochbauspekulation keinen rechten Fuß fassen konnte. Die wirtschaftliche Überlegenheit des Hochbaues ist dort thatsächlich eine viel geringere als bei uns. Hinzu kam natürlich, daß auch die Wohnsitte dem Hochbau widerstrebte. Die Sitte allein aber hätte sich niemals stark genug erwiesen, der Spekulation Widerstand zu leisten, wie zahlreiche Beispiele beweisen.

Immerhin darf auch der Einfluß der Wohnsitte dabei keineswegs unterschätzt werden. Insbesondere sei noch ausdrücklich bemerkt, daß alle nachgewiesenen Beziehungen zur notwendigen Voraussetzung die gewerbsmäßige Vermietung der Häuser haben. Nur die dadurch jederzeit in Geldeswert sich ausdrückende Erhöhung des Ertrages der Häuser hat auf den Bodenwert den erwähnten Einfluß. Ein nur vom Eigentümer bewohntes Haus mag ein-, zwei- oder dreistöckig sein, — auf den Bodenwert wird das kaum zurückwirken, denn hier ist es unmöglich, dem Eigentümer nachzurechnen, wieviel ein jedes weitere Stockwerk ihm wert ist; für ihn bedeutet die Hinzufügung eines Stockwerkes vielleicht nur eine dira necessitas und die erwachsenen Mehrkosten eher einen Verlust wie einen Gewinn. Für den Vermieter eines gleichen Hauses dagegen ist jede Vermehrung des Wohnraumes mit einer Erhöhung des Mietertrages verbunden. Nur eine derartige gewerbsmäßige Bodenausnutzung also kommt im erhöhten Bodenwert zum Ausdruck.

Ferner hat die herrschende Wohnsitte auch dadurch auf die Rentabilität der höheren Stockwerkbauten Einfluß, als natürlich dort, wo sie noch nicht eingebürgert sind, eine Abneigung der Bevölkerung besteht, in den höchsten Stockwerken zu wohnen, und so die Mietpreise dieser gedrückt werden. Ich wies schon bei einer anderen Gelegenheit (Bd. I S. 217 f.) darauf hin, daß dadurch die Rentabilität der höheren Stockwerke in Zweifel gestellt werde, und zwar ist dies um so mehr der Fall, je niedriger die Bodenpreise sind. Auf sehr teurem Boden rentieren sich die stockwerkreichsten Bauten, weil hier jedes weitere Stockwerk einen wesentlichen Teil des Bodenwerts mit tragen hilft.

Es bleibt uns also, um die Kette des Beweises zu schließen, nur noch übrig, nachzuweisen, daß in Belgien und England thatsächlich die Bau-

kosten für die Kleinbauten niedriger sind als bei uns. Leider steht mir im Augenblick kein hinreichendes Material zur Verfügung, um diesen Beweis exakt zu führen. Um die Baukosten hat man sich ja leider bisher recht wenig gekümmert. Ich kann mich daher nur auf eigne Beobachtungen und wenige Zeugnisse berufen, die jedoch, wie mir scheint, zum Beweise hinreichen.

Die primitive Bauart der Arbeiterhäuser in den belgischen Arbeitervororten — ich nenne Hoboken bei Antwerpen — fällt jedem Besucher sofort auf. Ein Haus gleicht dem anderen. Vorplatz oder Windfang gelten als überflüssiger Luxus. Von der Straße tritt man unmittelbar in das Wohnzimmer. Die Fußböden bestehen aus Fließen. Von einem Keller ist keine Rede. In Charleroi sah ich Feuerstellen zum Kochen vor den Häusern.

Denselben einfachen Charakter hatten auch die in Paris 1900 im Park von Vincennes ausgestellten belgischen Musterwohnhäuser. Sie waren von allen ausgestellten Arbeiterhäusern weitaus die billigsten, obwohl natürlich etwas hübscher ausgestattet, als das wirkliche belgische Arbeiterhaus im Durchschnitt sein wird. Ein mich begleitendes Vorstandsmitglied einer ostdeutschen Baugenossenschaft, also aus einer in Bezug auf Wohnungsverhältnisse minder anspruchsvollen Gegend Deutschlands, erklärte die belgischen Musterwohnhäuser für in Deutschland unmöglich. Allerdings, der deutsche Arbeiter, dem man bei uns häufig seine zu große Bedürfnislosigkeit vorwirft, ist sehr viel anspruchsvoller als der belgische, und er ist es, so merkwürdig es klingen mag, meines Erachtens zum Teil geworden durch die Mietkaserne, indem er den äußeren, wenn auch noch so fragwürdigen Komfort, an welche sie ihn gewöhnt hat, jetzt überall auch im Einzelwohnhaus verlangt. Daher kommt es wohl auch, daß er, wie es scheint, die Mietkaserne vorzieht (s. Bd. I S. 218), selbst wenn sie höhere Mieten verlangt.

Für englische Arbeiterwohnungsverhältnisse ist mir nur das Zeugnis eines deutschen, nach Newcastle verzogenen Bergarbeiters[1] zur Hand, der mit offenbarer Vorliebe für dortige Verhältnisse über sie berichtet. Er spricht zunächst von den Koloniehäusern der Gruben. Sie machen von außen einen sehr ärmlichen Eindruck. Der Engländer lege auf äußerlich schöne Bauten kein Gewicht. In Deutschland sähen die Koloniehäuser äußerlich immer sehr schön im Vergleich zu den englischen aus. Er meint jedoch, daß das Innere der englischen Arbeiterhäuser bequem und praktisch sei, wenn man sich dort einzurichten wisse. Nur den Keller vermißt er. Man kann hier

[1] Ernst Dückerhoff, Wie der englische Arbeiter lebt. Dresden (Böhmert) 1898 S. 12, 16, 20.

nichts aufbewahren. Auch in den Arbeiterwohnungen in Newcastle selbst gäbe es nirgends Keller noch „Stall“. Dafür fehlt es nicht an gewissen Bequemlichkeiten, die mit wenig Kosten sich herstellen lassen. Die Hauptgegenstände sind in die Stuben eingebaut, so daß man viele Möbel weder brauche noch auch unterbringen könne. Zu beiden Seiten des Schornsteins, der die Mitte der Wand einnehme, entstünden je eine Nische, die, mit Thür versehen, als Kleider- und Küchenschrank dienen. Die Öfen sind in die Wand eingemauert. — Das normale Arbeiterwohnhaus enthält zwei Wohnungen übereinander, die vollständig voneinander getrennt sind. Die Treppe zur oberen Wohnung ist einschließlich Innenmauer nur 1 Yard (0,914 m) breit. Jede Wohnung hat zwei Zimmer, von denen im Erdgeschoß das vordere wegen der Treppe 4 zu 5, das hintere 5 zu 5 Yard groß ist; außerdem ist in einem schmalen Anbau eine Waschküche von 2½ zu 3 Yard Größe vorhanden. Kohlenbehältnis und gemeinsamer Abort für beide Wohnungen befinden sich auf dem Hofe. Hausflur hat die untere Wohnung nicht, die obere ein kleines Flurzimmer über der Treppe[1].

Derartige einfache, ohne jeden Schmuck und unter sorgfältiger Vermeidung aller überflüssigen Aufwendungen gebaute Häuser können natürlich nicht viel kosten. Die Arbeitslöhne sind für Bauarbeiter in England kaum höher wie bei uns[2], die Materialien vermutlich billiger.

Könnte und wollte man in unseren Städten ebenso einfach und billig Arbeiterwohnungen bauen, dann würde dadurch der Konkurrenzfähigkeit der Mietkaserne stark Abbruch gethan und damit das übermäßige Steigen der Bodenpreise verhindert[3]. Statt dessen überbieten sich, in bester Absicht natürlich, Genossenschaften, Gesellschaften, Kommunen und Private in der möglichst vollkommenen äußeren und inneren Ausstattung der Kleinbauten für Arbeiter, erleichtern so der Mietkaserne die Konkurrenz, die ihrerseits mit wirtschaftlicher Notwendigkeit die Bodenpreise in die Höhe treibt, und beklagen sich dann über die Geister, die sie selbst gerufen. Statt den Baukosten, als dem eigentlichen festen Bestande, der Substanz der Herstellungs-

[1] Eine solche Wohnung kostet 5 s 6 d die Woche (ca. 285 Mk. pro Jahr).

[2] Nach der Erhebung der Commission of Labour betrug 1892 der Wochenlohn eines Maurers in Dublin 25—28 s, in Limerick 24—28, in Carlow 24, in Cork 5 s 6 d pro Zehnstundentag. In London allerdings 9 d die Stunde. Die Berliner Bauarbeitslöhne finden sich bei Hirschberg, Die sociale Lage der arbeitenden Klassen in Berlin.

[3] Man wolle mir hier keinen Widerspruch mit dem Resultat meines ersten Referates vorwerfen, das in einer bedingten Empfehlung des Hochbaues gipfelte. Alles hängt von der Möglichkeit einer Verminderung der Baukosten ab. Ist sie, wie ich fürchte, unmöglich, dann bleibt allerdings die Mietkaserne das ultimum refugium.

kosten eines Hauses, wird dann dem durchaus accidentiellen, sekundären Bestandteil, dem Bodenpreise, alle Schuld an hohen Häuserpreisen und hohen Mieten zugeschrieben.

Damit soll natürlich dem Bodenpreis keineswegs alle Bedeutung abgesprochen werden. Aber auch hier gilt der Satz, daß der Kleinbau den Ausgangspunkt der Betrachtung bilden muß, und es sind also nicht die hohen Preise des Bodens in den Hochbaugebieten, die so ganz die Aufmerksamkeit absorbieren und Entrüstung erregen, die eigentlich entscheidenden, sondern der Preis in den Gebieten, wo noch niedrig gebaut werden kann und wird. Betragen hier die Preise 10 M. für den Quadratmeter, dann ist der Sieg der Mietkasernen schon entschieden, denn genau so wie die hohen Baukosten des kleinen Wohnhauses diesem die Konkurrenz erleichtern, thun es auch die hohen Bodenpreise beim Kleinbau, mögen sie auch relativ niedrig erscheinen. Darauf wurde schon in meinem ersten Referate (S. 212 f.) hingewiesen. Nichts ist daher verkehrter wie die Ansicht[1], daß bei Kleinbauten ein Bodenpreis von 10—15 M. noch annehmbar sei, während man bei Hochbauten einen Bodenpreis von 70 M. schon exorbitant findet. Gerade der niedrigste Preis des am wenigsten ausgenützten Bodens ist es, der über die übrigen Bodenarten entscheidet. Kostet der billigste Boden schon 14 M., dann ergiebt ein einfaches Rechenexempel, daß für den fünfstöckigen Bau ein Bodenpreis von allermindestens 85—90 M. noch konkurrenzfähig ist, und ein Bauunternehmer, der den Boden also für 70 M. ersteht, macht dabei noch ein gutes Geschäft, ohne irgendwelcher Mietsteigerungen zu bedürfen. Das gilt für einfache Bauweise bei vorsichtigster Berechnung, nach dem auf S. 22 angewandten Schema. Ist eine bessere Bauweise üblich, oder sind aus anderen Gründen die Baukosten hoch, dann kann er ohne Schaden noch erheblich mehr bieten.

Soll ich daher am Schluß dieser Untersuchung mein Resultat schlagwortartig zusammenfassen, so kann es, soll — unter Anerkennung der Bedeutung auch der anderen Faktoren — die Hauptsache hervorgehoben werden, nur lauten: Die Wohnungsfrage ist eine Baukostenfrage.

[1] Der Meinung scheint auch Eberstadt zu sein (Schmollers Jahrbuch XVII S. 1195), wenn er 200 Mk. für die Quadratrute ganz allgemein als einen gesunden Baustellenpreis bezeichnet und ebenso allgemein 2000 Mk. als einen zu hohen.

Pierer'sche Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.

Zweiter Teil.

Die Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.

